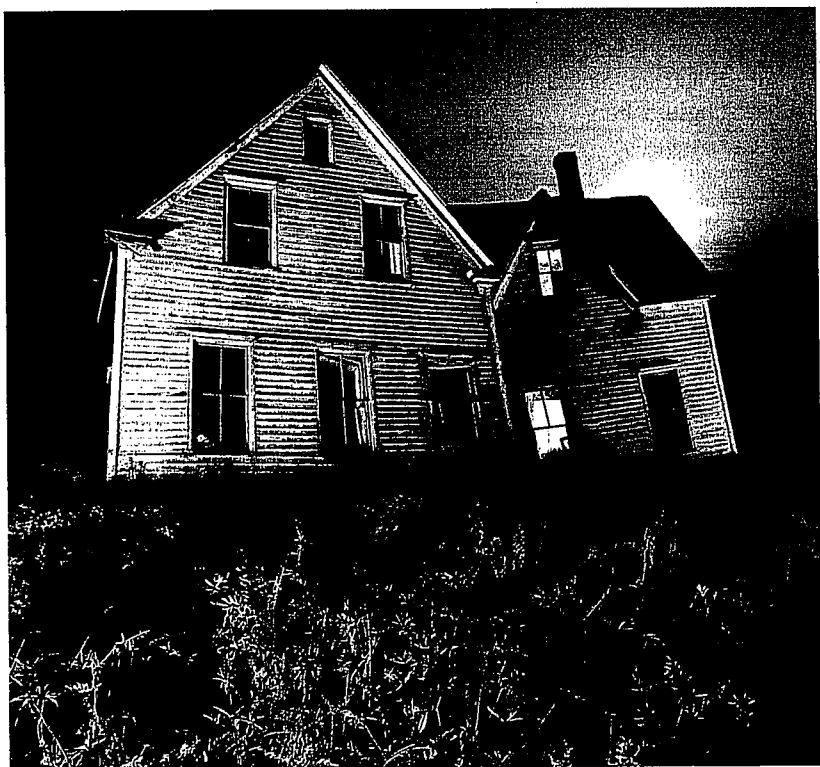


Die Entwertungsproblematik im Wandel der Zeit

Daniel Conca*

Die Frage nach der Entwertung bei Liegenschaften war in der älteren Lehre eng mit dem Sachwertverfahren verbunden. Bei diesem geht es darum, den Real- bzw. Substanzwert eines bebauten Grundstückes zu ermitteln. Abgeleitet vom Grundsatz, dass jegliches Baumaterial einer Alterung untersteht und somit an Funktionalität, Dichtheit, Aussehen usw. einbüsst, ergab sich der Begriff «Altersentwertung».



Ein erstes Fachbuch, das sich der Methodik annahm, wurde von Ross im Jahre 1875 verfasst. Hauptbestandteil waren Tabellen, mit deren Hilfe die Bestandesdauer von Bauten bestimmt werden konnte. Aufgrund des Gebäudealters liess sich die «Altersentwertung» problemlos ablesen. Die Tabelle ging von einer max. Bestandesdauer von 200 Jahren aus. Wir wissen, dass mit der Industrialisierung und der damit verbundenen Einführung der Betriebs- und Volkswirtschaftslehre die Entwertungsproblematik schon alleine aufgrund anderer Lebenserwartungszyklen anderer Lösungsansätze bedurfte. Bereits Naegeli bezeichnete diese Altersentwertungstabellen als «Unsinn», denn für die Bewertung ist nicht das Alter, sondern der Zustand entscheidend und neben der technischen Altersentwertung ist immer auch die wirtschaftliche (Demodierung, Lage, Objekttyp etc.) zu berücksichtigen¹. Das ist kor-

rekt, doch bleibt in der Lösung von Naegeli – der ebenfalls mit Prozentabzügen vom Neubauwert arbeitete – eine doppelte Unzulänglichkeit: Unberücksichtigt bleibt der Ertrag, der das alte Gebäude weniger zu erwirtschaften vermag, als ein neues oder neuwertiges und mit der Lageklassenmethode wurde der Landwertanteil vom entwerteten Gesamtwert errechnet, so dass auch der Boden faktisch einer Alterung untersteht. Etwas genauer und moderner – nämlich unter Berücksichtigung des Ertragswertes – stellte Hägi die Altersentwertung dar: Einmal als lineare Abschreibung und dann als Abschreibung in Parabelform nach der Methode Ross und letztlich mittels Abschreibung über den Ertragswert mit der Formel $\text{Ertragswert} = \text{Nettoertrag p.a.} \times \text{Barwert während der Zinsperiode (Restnutzungsdauer)}$.²

Betriebswirtschaftlicher Ansatz

Die Schweiz. Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT hatte zusammen mit der Schweiz. Vereinigung der kantonalen Grundstückbewertungsexperten SVKG eine für die Praxis geeignete Wertminderungstabelle erstellt, in der die Wertminderung aufgrund des sog. wirtschaftlichen Gebäudealters ermittelt werden konnte³. Auch wurde mit einer eigenen Lageklassentabelle gearbeitet und der Landwertanteil über den Gesamtneuwert gerechnet. Ähnlich aber noch etwas detaillierter, beruhte die Zyklustheorie der Vereinigung der amtlichen Schätzungsexperten im Kanton Bern VAS, die von Canonica im Lehrbuch des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV prägnant dargestellt wurde⁴.

Noch etwas detaillierter und auch unter Berücksichtigung der Zinseszinsen wie bei Hägi hat Fierz die Entwertung der Gebäude bzw. dessen Bestandteile im Verhältnis zu deren Gesamtlebensdauer aufgezeigt⁵. Hier wurde der Entwertungsbegriff erstmals in dieser Schärfe ökonomisch erfasst und der Begriff «Altersentwertung» endgültig verbannt.

Neu an dieser Entwertungstheorie war der betriebswirtschaftliche Ansatz: So gesehen darf eine Investition nicht höher ausfallen, als sich aus der Summe der diskontierten jährlichen Nettoerlöse über die gesamte Nutzungsdauer ergibt. Die Substanz alleine generiert daher keinen «eigenen» Wert, sondern nur das Leistungspotenzial der Baute und des Bodens repräsentiert den eigentlichen Substanzwert. Bei Altbauten gilt daher korrekterweise folgendes: «Der Restwert eines alten Vermögensbestandteils hängt von der Einschätzung seiner zukünftigen Leistungsfähigkeit im Verhältnis zur Leistungsfähigkeit seiner Reproduktion ab.»⁶ Zu relativieren ist diese Aussage dahingehend, als das Leistungspotenzial einer Baute auch immer im Kontext zu seinem Standort zu betrachten ist. Und hier gilt folgende Überlegung einzubeziehen: Der Substanzwert besteht aus dem Wert der Bauten und dem Land. Aufgrund des fortgeschrittenen Siedlungsbaus in unserem Land darf davon ausgegangen werden, dass sich die Standortqualität eines zentral gelegenen Grundstückes nur marginal verändert⁷. Das Grundstück büsst demnach sein Leistungspotenzial in

der Regel nicht ein. Anders die Bauten: Diese können eine Leistungseinbusse erfahren, die aber – weil Grund und Boden (landwirtschaftliche Grundstücke ausgenommen) keiner beschränkten Nutzungsdauer unterliegen und nicht altern – nur temporär ist, d. h. bis zum Abbruch. Mit einem Neubau kann das volle Leistungspotenzial des Grundstückes wieder ausgeschöpft werden. Das heisst nichts anderes, als dass sich der Substanzwert eines Grundstückes aus dem Barwert über die verbleibende Nutzungsdauer und dem Wert des Landes nach Abbruch der Bauten und der damit verbundenen uneingeschränkten (Neu)Nutzung zusammensetzt. In der Schweiz ist ein Abbruch infolge der hohen Materialqualität und der strengen bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eine Ultima ratio, die selten vorkommt. Anstelle des Abbruches steht die Sanierung, d. h. die Ersatzvornahme von Gebäudeteilen, die – und das bleibt unbestritten – infolge des Zeitverlaufs immer einmal anstehen wird⁸. Der Renovationsbedarf lässt sich also beheben und die Liegenschaft immer wieder in einen «Quasi-Neuzustand» versetzen⁹.

Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Cashflow

Aus dem ökonomischen Ansatz, der bei Fierz in seiner jüngsten Auflage nochmals verfeinert und unter Berücksichtigung der Folgen auf den Cashflow einer Liegenschaft methodisch ausgereift dargestellt wird, ergeben sich also für die Entwertung folgende Prämissen¹⁰:

1. Kein Substanzwert ohne Leistungsvermögen bzw. wo keine Nutzung ist besteht auch kein Wert.
2. Ein reduziertes Leistungsvermögen ergibt auch ein reduziertes Nutzungspotenzial;

dieses Leistungsvermögen ergibt sich aus dem Vergleich des künftig noch bestehenden Nutzungspotenziales zur Leistung eines reproduzierten und somit neuwertigen Teils. Das Alter bzw. wie lange der alte Gebäudeteil bereits eine Leistung/Nutzen erbracht hat, ist demzufolge unerheblich.

3. Eine Entwertung ergibt sich auch durch das Näherrücken von Instandsetzungsarbeiten, d. h. es ist aufgrund des Zustandes zu beurteilen, wann die nächste Renovation zu erfolgen hat. Die Entwertung entspricht dann der gegenüber einem reproduzierten und damit neuwertigen Teil kürzeren Renovationsfrist. Beziffert wird dies mit der Fondsrechnung bzw. den aufgelaufenen Rückstellungen für zu tätige Instandsetzungsarbeiten.

Was bleibt ist die Frage nach den Auswirkungen auf den Landwert. Sie bleiben unverändert: Boden hat soviel Wert, wie aus diesem Nutzen gezogen werden kann. Besteht ein dauernder Verlust an Nutzungspotenzial z. B. durch Veränderung von Standortfaktoren und/oder bau- und planungsrechtlichen Auflagen, so schlägt dies auch auf den Landwert durch. Andernfalls bildet der Landwert das Residuum zwischen dem Wert der Gesamtanlage und dem Wert der Gebäude bei nachhaltiger Nutzung.

Praxis und Lehre haben die Entwertungsfrage also methodisch weiter entwickelt; die Aufgabe wird lösbar. Und wie, das sollen die nachfolgenden Beiträge veranschaulichen. Eines zeigt die jüngste Auseinandersetzung mit der Theorie der Entwertung einmal mehr: Der Real- bzw. Substanzwert bleibt ein wichtiger Wertansatz und zwar nicht nur bei der Bewertung von Eigenheimen und Baurechtsgrundstücken, sondern generell ermöglicht

nur das Sachwertverfahren eine diesbezügliche genaue und für die Frage nach dem nachhaltigen Mietertrag wichtige Analyse bei der Bewertung von Immobilien¹¹.

* Daniel Conca, lic. iur. / dipl. Immobilien-Treuhänder, ist bei der reflecta ag, Management – Projekte – Recht, einer Beratungsfirma mit Fokus Immobilien in Bern tätig und Präsident der Schweiz. Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT

- 1 Naegeli Wolfgang/Wenger Heinz, Der Liegenschaftschätzer, 4. Aufl., Zürich 1997, S. 19 ff. Diese Darstellung findet sich jedoch bereits in früheren Auflagen.
- 2 Hägi Adolf, Die Bewertung von Liegenschaften, 6. Aufl., Zürich 1971, S. 100 f.
- 3 SEK/SVIT/SVKG, Schweiz. Schätzerhandbuch 2005, Chur 2005, S. 250. Eine Tabelle, die sich ebenfalls bereits in früheren Auflagen fand.
- 4 Canonica Francesco, SIV-Schätzerlehrgang Grundwissen, Bern 2000, S. 109.
- 5 Fierz Kaspar, Wert und Zins bei Immobilien, 4. Aufl., Zürich 2001, S. 129 ff.
- 6 Fierz, Wert und Zins, S. 138. Dabei ist für Wohnbauten mit einer geringeren Leistungsentwertung zu rechnen; Gewerbe- oder Fabrikbauten dagegen, erleiden u. U. eine sehr hohe Entwertung. Als Beispiel aus meiner Praxis sei hier eine Papierfabrik genannt, deren Gebäudewert über CHF 300 Mio. beträgt, das Leistungspotenzial bei allfälliger Schliessung der Fabrik und damit verbundener Alternativnutzung auf unter CHF 20 Mio. sinken würde.
- 7 Aufgrund der gesellschaftspolitischen Entwicklung (z. B. Urbanisierung) und den damit verbundenen städtebaulichen Massnahmen sind auch in peripheren Lagen keine grossen Veränderungen zu erwarten, was im Einzelfall abzuschätzen ist.
- 8 Hier wähle ich bewusst das Wort Zeitverlauf und nicht Alter, weil dieser Begriff die Marktmechanismen mit einbezieht (Trends z. B. unterliegen keiner Alterung i.e.S., aber sie ändern mit der Zeit).
- 9 Dies gilt u. U. nicht für alle Gebäudeteile. Zwar altert der Rohbau nicht gleich schnell wie z. B. die der Witterung ausgesetzte Aussenhülle, doch ist damit nicht gesagt, dass dies auch im wirtschaftlichen Sinne gilt (vgl. Geschäftsliegenschaften, deren Mall alle paar Jahre erneuert wird, oder demodierte Grundrisse bei Mehrfamilienhäusern usw.)
- 10 Fierz Kaspar, Der Schweizer Immobilienwert, 5. Aufl. (mit Neunennung), Zürich 2005, S. 179 ff.
- 11 Fierz, Schweizer Immobilienwert, S. 184 in fine und Fn 9; Schätzerhandbuch, S. 53.

ANZEIGE

Gesucht: Baurechtsbauland als Investitionsobjekt

in der ganzen Schweiz, für Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie Sondernutzungen (z.B. Parkierung, Tankstelle)

- Erwerb bestehender Baurechtsverträge, mit/ohne Liegenschaft(en)
- Neugestaltung von Baurechtsverträgen durch Trennung von Grundstück und bestehender Liegenschaft (sale and lease back), besonders für Gewerbetreibende interessant
- Neugestaltung von Baurechtsverträgen im Rahmen von Neubauprojekten

Bitte Anfragen an Chiffre 423, E-Druck AG, Lettenstr. 21, 9009 St.Gallen
oder E-Mail: baurechtsbauland@gmail.com