



Immobilienbewertung / Verkehrswertschätzung

Im Immobilienbereich kennen wir je nach Auftrag und Zweck verschiedene Beurteilungskriterien. Eine Bewertungsabweichung von +/- 10% liegt im normalen Rahmen. Leider kennen wir jedoch auch Abweichungen in weit grösserem Umfang. Um dies zu vermeiden, muss die Auftraggeberschaft den Bewertungsauftrag möglichst exakt formulieren. Jedes seriöse Gutachten schildert in der Einleitung auch den Verwendungszweck und den Grund der Bewertung.

Eine Grundstücks- bzw. Immobilienbewertung umfasst verschiedenste planerische, bautechnische, ökonomische, marktwirtschaftliche, politische und juristische Aspekte:

Weiter hat der/die Bewerter/in über die folgenden Eigenschaften zu verfügen:

- Fachkompetenz
- Unabhängigkeit
- Objektivität
- Vertrauenswürdigkeit
- Sorgfältigkeit
- Zuverlässigkeit
- Verantwortungsgefühl

1. Der Verkehrswert

Der **Verkehrswert** ist mit dem **Marktwert** gleichzusetzen.

Der Verkehrswert (Marktwert) entspricht dem Preis, der innerhalb eines Jahres unter üblichen Bedingungen und bei freiem Spiel von Angebot und Nachfrage voraussichtlich erzielt werden kann.

Der ermittelte Verkehrswert ist als durchschnittlicher, objektiver Wert am Stichtag anzusehen. Normalerweise dürfte er maximal +/- 10% von einem allfälligen Verkaufspreis abweichen. Er entspricht dem unter gewöhnlichen Verhältnissen erzielbaren Kaufpreis ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Ungewöhnliche Verhältnisse können bei Marktpreisausschlägen nach unten und oben entstehen. Persönliche Verhältnisse sind beispielsweise dann vorhanden, wenn ein Käufer bereit ist, auf Grund subjektiver Überlegungen einen übersetzten Preis zu bezahlen.



2. Wertermittlung mittels Realwert

Der Realwert kommt bei überbauten Grundstücken zur Anwendung. Beispielsweise bei:

- Einfamilienhäusern
- Eigentumswohnungen
- Ferienobjekten

Bei den mittels Realwert beurteilten Objekten wird in der Regel kein Ertrag erwirtschaftet.

Der Realwert ist die Summe der Zustandswerte¹ aller baulichen Anlagen inkl. der Erschliessung, der Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, der Baunebenkosten sowie des Landwertes. Seine Berechnung entspricht im Wesen, Inhalt und Aufbau der Anlagekostenberechnung. Der Realwert ist deshalb stark substanzbezogen. Bei den meisten Immobilienbewertungen erweist sich bei der Berechnung des Realwertes folgende Gliederung nach Baukostenplan (BKP) als zweckmässig:

BKP-Position	Arbeitsgattung
0	Landwert / Grundstück
1	Vorbereitungsarbeiten
2	Gebäude
3	Betriebseinrichtungen
4	Umgebung
5	Baunebenkosten

All diese Werte können entweder aus einer Kostenschätzung, einem Kostenvoranschlag, einer Bauabrechnung oder nach eigener Beurteilung eines Experten eingesetzt werden. Gerade die Bewertung älterer Gebäude bedarf grosser Erfahrung. Mit dem notwendigen Abzug der Altersentwertung sollte das Gebäude bei einer Renovation unter Einsatz derselben Summe wieder zum Neuwert geführt werden können. Oft bleibt dabei wegen veränderten Bedürfnissen jedoch ein Manko zu einem zeitgemässen Neubau bestehen.

Grundstücksbeurteilungen

Diese können über den absoluten Landwert erfolgen, welcher auf einem Vergleichswert basiert oder aber über den relativen Landwert. Der relative Landwert ist dann sinnvoll, wenn die Grösse des Grundstücks in einem relativen Verhältnis zu der Bebauung steht. Berücksichtigt werden zur Wertermittlung folgende Kriterien: Standort / Nutzung / Wohnlage / Erschliessung / Marktverhältnisse.

¹ Der Zustandswert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Gebäuden oder baulichen Anlagen (ohne Landwert).



3. Wertermittlung mittels Ertragswert

Der Ertragswert kommt bei überbauten Grundstücken zur Anwendung. Beispielsweise bei:

- Mehrfamilienhäusern
- Wohn- und Geschäftshäusern
- Gewerbeliegenschaften
- Spezialobjekten

Bei den mittels Ertragswert beurteilten Objekten wird in der Regel ein Ertrag erwirtschaftet.

Der Ertragswert ist der kapitalisierte Wert einer Liegenschaft, berechnet aus dem nachhaltig realisierbaren Mietwert, unabhängig der aktuellen Vermietungssituation.

Mietwert (netto) p.a.

Ertragswert im Neuzustand:

Kap.-Satz in % x 100

Der Kapitalisierungssatz unterliegt lage- und objektspezifischen Kriterien und berücksichtigt die jährlichen Kostenaufwendungen.

Dem Zustand der Liegenschaft entsprechend wird ein Abzug für aufgelaufene Rückstellungen definiert.

Mögliche aktuelle Leerstände und eventuell vorhandene Mietzinsreserven sind zusammen mit der Auftraggeberschaft bei der Festlegung des Mietwertes zu besprechen.

4. Mögliche Wertkorrekturen und Potential

Für jede Bewertung sind mögliche wertbeeinflussende Eintragungen im Grundbuch zu prüfen. Diese können sein: Wohnrecht, Nutznießungsrecht, Baurecht, Bauverbot etc.

Die Zonenzugehörigkeit, die Altlastensituation und die Naturgefahren sind für jede Bewertung abzufragen und entsprechend zu berücksichtigen. Der/die Bewerter/in klärt zudem ab, ob die Liegenschaft im Bauinventar der geschützten oder erhaltenswerten Bauten des Kantons eingetragen ist.

Auf Nutzungsreserven und Potential wird in einer Bewertung entsprechend hingewiesen.