



Verkehrswertschätzung

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

Eine Grundstück- bzw. Immobilienschätzung umfasst ganz unterschiedliche Aspekte:

- planerische Aspekte
- bautechnische Aspekte
- ökonomische, marktwirtschaftliche und politische Aspekte
- juristische Aspekte

Zudem hat der Schätzer über die folgenden Eigenschaften zu verfügen:

- fachliche Kompetenz
- Unabhängigkeit
- Objektivität
- Schweigepflicht
- Sorgfaltspflicht
- Zuverlässigkeit
- Verantwortungsbewusstsein

1. Die verschiedenen bekannten und allgemeinen Werte

Verkehrswert

- Kauf oder Verkauf
- Heimfall (Baurecht)
- Enteignung
- Erbteilung
- Tauschgeschäfte

Fiskalische Werte

- amtlicher Wert
- Mietwert
- Überführungswert

Versicherungswerte

- Gebäudeversicherung
- private Versicherung



Andere Werte

- Buchwert
- Inventarwert
- Belehnungswert
- Kreditlimite

In der Folge sehen wir uns den Verkehrswert etwas genauer an. Der Ausdruck "Verkehrswert" ist ein Sammelbegriff, der im Einzelfall immer einer näheren Erläuterung bedarf. Für den einen handelt es sich um einen Mindestbetrag, für den andern um einen Höchstbetrag. Allen gemeinsam ist der manchmal unerfüllbare Anspruch auf salomonische Ausgewogenheit. Am neutralsten ist sicher der Wert, welcher in normalen Zeiten nach anerkannten Bewertungsmethoden oder mittels nachvollziehbaren Überlegungen zu einem durchschnittlichen Preis im Grundstückverkehr führt. Dieser Preis dürfte somit auch innert nützlicher Frist nach der Schätzung bei einer Handänderung realisierbar sein.

2. Definition verschiedener Werte, welche zur Ermittlung des Verkehrswertes führen

Ertragswert

Der Ertragswert ist der kapitalisierte Wert einer Liegenschaft, berechnet aus dem zurzeit erzielten Mietvertrag. Der übliche Kapitalisierungsfaktor liegt normalerweise 0.5 – 4 % über dem aktuellen Satz der ersten Hypothek. Der Kapitalisierungsfaktor ist umso höher, je schlechter der Zustand des Gebäudes ist.

Ertragswert = Mietertrag in CHF

Kap.-Satz in % x 100

Mögliche aktuelle Leerstände und eventuell vorhandene Mietzinsreserven sind zusammen mit dem Auftraggeber bei der Festlegung des Mietertrages zu besprechen. Der Ertragswert hat von allen Grundstückswerten den grössten Wirklichkeitsbezug. Der Ertragswert wird vor allem bei Renditeobjekten errechnet. Daneben kennen wir aber noch eine ganze Reihe von Objekten, bei denen in der Regel kein Ertrag erwirtschaftet wird und wir auch keinen Ertragswert festlegen können:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- öffentliche Bauten und Anlagen
- Spitäler, Schulen, Kirchen, Museen
- Sportanlagen, Verkehrsbauten, militärische Objekte



Zustandswert

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

Realwert

Der Realwert ist die Summe der Zustandswerte 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. Die Realwerte sind deshalb auch substanzbezogen. Die Marktverhältnisse beeinflussen den Realwert weit weniger stark als den Ertragswert. Bei den meisten Verkehrswertschätzungen erweist sich bei der Berechnung der Realwerte folgende Gliederung als zweckmässig:

<u>BKP-Position</u>	<u>Arbeitsgattung</u>
0	Landwert
1	Vorbereitungsarbeiten
2	Gebäude
3	Betriebseinrichtungen
4	Umgebungsarbeiten
5	Baunebenkosten

Abzug der Minderwerte = ergibt den realen Zustandswert

All diese Werte können entweder aus einer Kostenschätzung, einem Kostenvoranschlag, einer Bauabrechnung oder nach eigener Beurteilung eines Experten eingesetzt werden. Gerade die Schätzung älterer Gebäude bedarf grosser Erfahrung. Mit dem Abzug der Minderwerte sollte das Gebäude bei einer Renovation unter Einsatz derselben Summe wieder zum Neuwert geführt werden können. Oft bleibt dabei jedoch wegen veränderten Bedürfnissen ein Manko zu einem zeitgemässen Neubau bestehen. Der Realwert kommt bei überbauten Grundstücken zur Anwendung. Bei der Bewertung nicht überbauter Grundstücke spricht man von:

- Erstellungskosten für BKP-Hauptgruppen 1 - 5
- Anlagekosten für BKP-Hauptgruppen 0 - 5



Landwert

Absoluter Landwert

Der absolute Landwert ist der Wert, welcher aus der maximal realisierbaren Ausnutzung nach rechtlichen und bauphysikalischen Möglichkeiten resultiert.

Relativer Wert

Die meisten Liegenschaften/Grundstücke sind jedoch nicht maximal ausgenutzt. Gründe dafür gibt es viele:

- Objekte welche der Lageklasse nicht entsprechen
- Baulich nicht voll ausgenutzte Grundstücke
- Ungünstige Parzellierung
- Zu niedrige Mietzinse

In all diesen Fällen ist der Ertrag beeinträchtigt. Der absolute Landwert wird nur teilweise erreicht. Die normale Beurteilung eines überbauten Grundstückes zieht sowohl den Ertragswert als auch den Realwert bei. Die normale Verkehrswertschätzung sieht eine Gewichtung des Ertragswertes und Realwertes vor.

3. Lageklassentheorie

Der Begriff "Lageklasse" wurde 1958 von W. Naegeli in der Schätzungspraxis eingeführt. Die Auswertung kommt zur Erkenntnis, dass Objekte in gleicher Lage stets gleiche Verhältniszahlen von Gesamtanlagewert, Mietzinstotal und Landwert besitzen.

Die Lageklassentheorie dient heute vor allem der Festsetzung des Landwertanteiles. So kommt sie mit der Umkehrrechnung auch vorwiegend zur Beurteilung von Neubauland zur Anwendung.

Der Lageklassenschlüssel beginnt bei 0 und geht heute, je nach Verwender, bis 8 oder 10. Zur Feinbeurteilung wird auf 1/10 nach dem Komma eingeteilt. Die einzelnen Kriterien der Lageklassentheorie sind wie folgt:

- A Allgemeine Situation
- B Nutzungsintensität
- C Industrie
- D Verkehrsrelation zur Grossstadt
- E Wohnsektor
- F Gewerbe, Büros, Verkauf
- G Steigerungsfaktor
- H Reduktionsfaktor



Beispiel: älteres Mehrfamilienhaus

Klasse

A	Allgemeine Situation: Wohnlage Vorort von Bern	4.00
B	Nutzungsintensität: 2 1/2 Geschosse	2.00
C	Industrie: fällt weg	
D	Verkehrsrelation: bei Bushaltestelle	4.00
E	Wohnsektor: durchschnittliche Wohnungen	3.00
F	Gewerbe, Büros, Verkauf: fällt weg	
	<i>Zwischentotal</i>	<u>13.00</u>
	<i>13 Punkte durch 4 Positionen</i>	3.25
G	Steigerungsfaktor: sehr steuergünstige Gemeinde	<u>0.50</u>
		3.75