

IMMO SERVER

Immobilien-Webseiten: fix & simpel!

Entwickeln Sie schnell und einfach professionelle Immobilien-Webseiten für Ihre Angebote.



Immobilien-Dokumentationen: einfach und günstig!

Erstellen Sie ohne Grafik-Kenntnisse professionelle Broschüren.



Webseiten-Verwaltung: rasch & unkompliziert!

Verwalten Sie Ihre Webseite selbst, ohne Programmier-Kenntnisse mit unserem benutzerfreundlichen CMS-Tool.



Gerne beraten wir Sie persönlich und unverbindlich. Karin Blömeke freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Weitere Informationen: www.immoserver.ch

Karin Blömeke
+41 (0)56 209 01 55
+41 (0)78 740 42 45

ImmoServer – Alles für Ihr Immobilien-Marketing

Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK

Bewertung unüberbauter Grundstücke

David Saxer*

Im nachfolgenden Beitrag zeigt der Autor, dass für die Bewertung von Bauland nicht nur eine Sichtweise ausreicht.

Für die Bewertung von Bauland stehen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung. Die Praxis zeigt, dass die Anwendung einer einzigen Methode den Anforderungen hinsichtlich Transparenz und Nachvollziehbarkeit nicht mehr genügen vermag.

Der erfahrene Schätzer weiss einerseits die gehandelten Quadratmeterpreise in seiner Region, und kann diese andererseits aber auch anhand anderer Methoden plausibel darstellen bzw. überprüfen. In der Bewertungspraxis wird unterschieden zwischen dem absoluten Landwert und dem relativen Landwert:

Absoluter Landwert:

- Gleichsetzung mit dem Kaufpreis
- Preisvergleich

Relativer Landwert:

- Lageklassenmethode
 - a) Indirekte Methode: Landwert aus Neubauwert
 - b) Direkte Methode: Landwert aus Mietwert
- Strukturzahlmethode (siehe Kasten)
- Residualwertmethode

In erster Linie werden die Bewertungsmethoden für absolute Landwerte angewendet. Die Gleichsetzung mit dem Kaufpreis erachten wir allerdings ohne entsprechende Plausibilisierung mit anderen Methoden als sehr problematisch¹. Dasselbe gilt für die Vergleichswertmethode (Preisvergleich), bei der ein direkter Vergleich in wenigen Fällen möglich ist und entsprechende Zu- und Abschläge mit einem erheblichen Ermessensspielraum behaftet sind. Wir empfehlen in jedem Fall, die ermittelten Landwerte unüberbauter Grundstücke nach den absoluten Methoden anhand von relativen Methoden zu überprüfen. Dabei ist bei der Anwendung der Lageklassen- bzw. Strukturzahlmethode die notwendige Sorgfalt walten zu lassen (siehe sinngemäss Kasten).

Absolut versus relativ?

Die vorliegende Unterteilung in absolute- bzw. relative Landwerte bezieht sich auf das Schätzerhandbuch der SEK/SVIT. Kapar Fierz verwendet in seinem Lehrbuch «Der Schweizer Immobilienwert» dieselbe Unterteilung, allerdings mit einem anderen Hintergrund. Gemäss Fierz sind absolute Landwerte solche, welche nicht von einer Entwertung 1. Art (Verlust an Nutzungspotential) betroffen sind. Relative Landwerte sind sinngemäss solche, bei denen sich ein vorhandener Verlust an Nutzungspotential anhand der Strukturzahl auf Bau und Land verteilt, d. h. der Bau und das Land werden entsprechend reduziert (vgl. Der Schweizer Immobilienwert, Kap. 4.3). Verlust an Nutzungspotential zeigt sich in der Regel bei bestehenden Liegenschaften. Genauso kann aber Verlust an Nutzungspotential bei unüberbauten Grundstücken vorliegen, allerdings in einer versteckten Form. Die Lageklasse- bzw. Strukturwertmethode geht von einer maximal möglichen Ausnützung aus. In wirtschaftlichen Randregionen ist es nicht selten der Fall, dass die maximale Ausnützung aufgrund der schwachen Nachfrage nie absorbiert werden kann.

In diesen Fällen führt eine Bewertung mittels der Lageklasse- bzw. Strukturwertmethode bei zugrundeliegender Maximalausnützung unweigerlich zu falschen Resultaten. Entweder wird die schwache Nachfragesituation in Form von Verlust an Nutzungspotential ausgewiesen (mit entsprechender Reduktion des Landwertes) oder es wird die immobilienökonomisch realistische (tiefere) Ausnützung als Grundlage für die Berechnungen herangezogen. Aus unserer Sicht empfehlen wir, die immobilienökonomisch plausible (tiefere) Ausnützung direkt zu verwenden.

Die Residualwertmethode als weitere relative Bewertungsmethode findet je länger je mehr Anwendung für die Beurteilung unüberbauter Grundstücke².

Die Residualwertmethode ist eine Art Differenzwert. Ausgangslage der Bewertung ist der Marktwert einer am Markt sinnvoll abzusetzenden Überbauung³. Von diesem Marktwert werden alle Aufwendungen abgezogen, welche zur Erstellung und Verkauf notwendig sind. Die verbleibende Differenz ist der Rohbaulandwert, welcher für einen Käufer als Grundlage für einen Investitionsentscheid dient. Die Berechnung des Residualwertes basiert auf den nachfolgenden Berechnungsschemas.

Marktwert (Ertragswert/Verkaufspreise)

- BKP 2 Gebäudekosten
- BKP 3 Betriebseinrichtungen
- BKP 4 Umgebung
- BKP 5 Baunebenkosten

- Weitere Aufwendungen:
 - GU- / TU-Honorare
 - Verkaufsaufwendungen (Maklerprovisionen und Werbung)
 - Erstvermietungshonorare
 - STWE-Begründungskosten
 - Handänderungs- und Grundbuchgebühren
 - Minimale Gewinnerwartungen
 - Risiko / Reserve

- = Landwert
- BKP 1 Vorbereitungsarbeiten (z.B. Abbrüche...)
- = Rohbaulandwert
- Wartefrist (Diskont aufgrund Nachfragesituation, Planungs- und Bauzeit etc.)
- = Diskontierter Rohbaulandwert (heutiger Marktwert)

Mit der Residualwertmethode können Vergleichspreise auf ihre Durchsetzbarkeit geprüft werden. Hinzu kommt, dass die Resi-

dualwertmethode im Grundsatz die Überlegung eines jeden Käufers widerspiegelt.

* David Saxer ist für die St.Galler Kantonalbank tätig und Vorstandsmitglied SEK/SVIT.

- 1 Kaufpreise oder Vergleichspreise können nur als Bewertungsgrundlage dienen, wenn sie nicht unter ausserordentlichen Umständen zustande gekommen sind, die Handänderungen zeitlich nicht weit auseinander liegen und die zu vergleichenden Grundstücke überhaupt einen sinnvollen Vergleich zulassen (Parzellenform, Überbauungsvorschriften, Dienstbarkeiten u.v.m.).
- 2 Überbaute Grundstücke, welche die wirtschaftliche Abbruchreife erreicht haben, werden nach denselben Kriterien beurteilt. Die wirtschaftliche Abbruchreife ist dann erreicht, wenn der Marktwert der jetzigen Nutzung (Fortführung der Ist-Situation) tiefer ist als der aus einer immobilienökonomisch plausiblen Neuüberbauung resultierende Rohbaulandwert.
- 3 Je nach Objekttyp ist der Marktwert ein Ertragswert (Renditeobjekte) oder Verkaufspreis (vorwiegend Wohneigentum).

ANZEIGE



Tisch bst kombiniert mit BMBox. Ihre klare Linie. www.bigla-office.ch

bigla
office finden Sie bei:

bo büro-organisations ag, Aarau | Möbel Rösch AG, Basel | Büro Bischof Bern AG, Bern | SBD.bibliotheksservice ag, Bern | Perrenoud & Co., Biel | Büro Stucky, Brig-Glis | J.F. Pfeiffer Chur AG, Chur | Villat Bureau, Delémont | Intersitag Buroroy SA, Genf | Ergostyle SA, Le Mont-sur-Lausanne | Bürokonzept Schaller, Lenzburg | Spaeti Büro AG, Littau | Aurelio Ferrari SA, Lugano | waldis büro und wohnen ag, Luzern | AG für Schule und Raum, Mühlethurnen | Vögtli Bürotechnik AG, Münchenstein | ORMA Création de Bureau SA, Neuenburg | form-sache ag, Schwendibach | Félix Bureautique, Sierre und Sion | Alfred Wyss AG, Solothurn | Georges Bise SA, Täfers und Bulle | Schaffner Bürobedarf, Unterseen | Tramondi Büro AG, Wangen b. Olten | Erwin Bischoff AG, Wil | Kaspar Diener, Winterthur | Büro AG, Zug | Büro-Meier AG, Zürich | Modularis AG, Zürich | Liechtenstein: Negele + Partner Anstalt, Balzers | Hermann Erni AG, Triesen