

Die Krux liegt nicht immer im Detail

Eine Bewertung plausibilisieren zu lassen, macht durchaus Sinn. Was aber tun, wenn die Werte zweier unterschiedlicher Schätzungen markant auseinanderliegen? Ursachenforschung betreiben, sagt der SIV. Zwingend.

Es kann und darf nicht sein, dass Bewertungen ein- und desselben Objekts so stark divergieren. Doch es passiert, wie das Beispiel zweier aneinander grenzender Objekte* in der Ostschweiz zeigt. Die Objekte wurden von zwei Bewertern geschätzt – die Differenz ist mit 30% resp. über 60% frappant. Mit der Bitte die Schätzungen zu prüfen wendete sich der verunsicherte Auftraggeber an den SIV. Bewertungsexperte Karl Laternser hat die beiden Bewertungen analysiert.

Die Objekte sind nachfolgend einzeln aufgeführt (Schätzungsobjekt 1, Schätzungsobjekt 2). Die Fakten aus den Bewertungen der beiden Schätzer (Bewerter A, Bewerter B) fliessen direkt in den Text ein; besonders relevante Kommentare des Autors sind kursiv/grün eingefärbt.

SCHÄTZUNGSOBJEKT 1

7-Zimmer-Einfamilienhaus mit Grundbaujahr 1919

Sanierungen: Wurden sicherlich gemacht, sind jedoch in keiner der Bewertungen erwähnt.

Bewerter A errechnet die Wohnfläche mit 178 m² (er betitelt diese NNF – Nebennutzfläche gemäss SIA 416 –, was nicht korrekt ist) und die Lagerflächen mit 42 m². Bewerter B errechnet die Wohnfläche mit 160 m², die Lagerfläche mit 38 m². Die Grundstücksgrösse mit einer Fläche von 278 m² ist klein. Als mikroökonomische Lage kann erwähnt werden, dass die Zufahrt zum Gebäude zwar möglich ist, aber keine eigene Parkierung vorhanden ist. Die Immissionen (Verkehr) sind nicht wertbeeinflussend, es handelt sich aber um keine typische Einfamilienhauslage. Die Umgebungsfäche ist aufgrund der kleinen Grundstücksgrösse sehr beschränkt.

Beide Bewerter entschliessen sich, die Liegenschaft mit der Realwertmethode zu bewerten. Ebenso übernehmen beide die von der Gebäudeversicherung errechnete Gebädekubatur. Der Neuwert pro m³ beträgt gemäss Gebäudeversicherung CHF 581/m³ (Stand 2011). Bewerter A nimmt für seine Bewertung einen Kubaturwert von CHF 550/m³ an, während Bewerter B einen Wert von CHF 700/m³ einsetzt. *Aus Sicht des Autors liegt der Wert um die CHF 650/m³.*

Nun nehmen die zwei Bewertungen einen total unterschiedlichen Verlauf... Bewerter A errechnet die Reproduktionskosten inkl. Umgebung und Baunebenkosten auf CHF 589 000, Bewerter B auf CHF 763 000. Es fällt auf, dass Bewerter B die Umgebungskosten nicht über die Umgebungsfäche berechnet, sondern dies mit einem %-Anteil der Reprokosten aus dem BKP 2 annimmt. Er verwendet bei diesem Objekt und bei Objekt 2 denselben %-Wert. Eine Umgebung muss jedoch individuell über die vorhandene Fläche und objektbezogene baulichen Anlagen erfolgen.

Als Ergebnis klafft eine grosse Differenz

Bei der Ermittlung der Technischen Entwertung entwertet Bewerter A die Grundsubstanz nicht und setzt ein mittleres Technisches Alter (TA) von 15 Jahren ein. Die Umgebung wird entwertet. Bewerter B entwertet die Grundsubstanz, führt die Umgebung in der Technischen Entwertung jedoch nicht auf, sondern entwertet sie über die TA des Gebäudes. Würde er die Grundsubstanz nicht entwerten, käme er auf ein mittleres Technisches Alter von 19 Jahren. Also keine grosse Differenz zu Bewerter A, zusätzlich kommt ein recht hoher Betrag für die Entwertung der Grundsubstanz (GLD 100 Jahre, TA 80 Jahre).

Der Bewerter muss sich folgenden Gedanken machen: Wie lange kann das Gebäude noch genutzt werden? Der

Autor empfiehlt, bei diesem Gebäude keine Entwertung der Grundsubstanz vorzunehmen.

Von der Systematik her setzt Bewerter A auf die Berechnung der Technischen Entwertung mittels der jährlichen Rückstellungsrate. Bewerter B nimmt die Entwertung mittels der Wertminderungstabelle nach dem Schätzerhandbuch SVKG vor. Beide Bewerter ermitteln den Landwert über die relative Lageklasse (LK). Bewerter A legt die LK mit 4 fest, Bewerter B bestimmt die LK mit 6.

Anmerkung der Redaktion

Der Text ist ausführlich. Und lohnt sich zu lesen, zeigt er doch eindrücklich, wie unterschiedlich Bewertungen für dasselbe Objekt/dieselben Objekte ausfallen können. Das Finden der Ursachen ist elementar. Der Autor Karl Laternser hat deshalb im Auftrag des SIV die beiden Bewertungen verglichen, analysiert und kommentiert. Er hat das am Schreibtisch getan. Eine Besichtigung der Objekte vor Ort hat nicht stattgefunden; es wurde auch keine (neue) Expertise erstellt. Zu den errechneten Verkehrswerten nimmt Karl Laternser deshalb bewusst keine Stellung. Die Vermutungen wären zu gross. Was sich jedoch sagen lässt: Die Expertise des Bewerter B ist höchstwahrscheinlich bedeutend zu hoch, während Bewerter A sicherlich vorsichtig genug ans Werk gegangen ist. Weitere Prognosen zu machen, wäre wenig seriös. Fakt ist: Die Liegenschaften sind verschachtelt, die potenzielle Käuferschaft eher klein. In Absprache mit dem Eigentümer wäre eine Schätzung mit beiden Objekten, aufgeteilt in Objekte mit separater Kapitalisierung und den benötigten Wertelementen besser gewesen.

Fehler aufzeigen, Lehren daraus ziehen

Um Bewerter und Auftraggeber zu schützen, wurden die Objekte so weit wie möglich anonymisiert. Es liegt uns fern, jemanden zu diskriminieren oder anschwärzen zu wollen. Vielmehr geht es dem SIV darum, am konkreten Beispiel objektiv aufzuzeigen, wo mögliche Fehler passieren, um daraus Lehren zu ziehen. Nicht nur für dieses Beispiel gilt: Der Markt wird zeigen, wo der Wert tatsächlich liegt.

SJ

Auch IMBAS legt den Lageklassenwert mit LK 6 fest. Aus Sicht des Autors zu hoch. Er würde ihn mit 4,8 bis 5,0 festlegen.

Da Bewerter A einen tieferen Realwert errechnet hat und auch eine bedeutend tiefere Lageklasse nimmt als Bewerter B, klafft als Endergebnis eine recht grosse Differenz. Gut, fängt die hohe Technische Entwertung des Bewerter B dies etwas auf.

Einige Besonderheiten hervorgehoben

Bewerter A hat für die Bewertung des Objektes nebst dem benötigten Realwert – wie es Bewerter B getan hat – auch Mietwert, Ertragswert (unentwertet) und Bruttokapitalisierungssatz berechnet. Dies führt bei Bewerter A zu nicht koordinierten Werten bzw. sie widersprechen sich. Er weist in seiner Expertise den Ertragswert mit CHF 930 000 (Mietwert CHF 36 450, Bruttokapitalisierungssatz 3,92%) aus. Nach Abzug der errechneten Technischen Entwertung würde so ein Marktwert von CHF 826 000 resultieren. Ausserdem gibt er in seinem Gutachten an, nach der Ertragswertmethode zu bewerten, bewertet aber mit der Realwertmethode. Für die Bestimmung der Rückstellungsrate genügt die Berechnung des objekttypischen Nettozinssatzes. Auf Berechnungen, die nicht resultaterrelevant und für die gewählte Schätzungsmethode nicht benötigt werden, unbedingt verzichten. Sie verwirren und stellen bei Nichtübereinstimmung die ausgewiesenen Werte infrage.

Bewerter B hat zur Plausibilisierung seiner Bewertung eine hedonische Bewertung beigelegt. Das Vorgehen per se ist gut; entscheidend dabei ist, dass eine sachliche Anschauung der einzugebenden Parimeter vorgenommen wird. Das wurde im Beispiel von Bewerter B wohl etwas arg strapaziert (Stichwort Preis-

Objekt A	Bewerter A	Bewerter B
Reproduktionskosten in CHF	589 000	763 000
Technische Entwertung in CHF	-104 000	-351 000
Lageklasse	4	6
Landwert pro m2 in CHF	705	1 650
Marktwert in CHF	680 000	868 000
Differenz Schätzungsergebnis	28%	

Tabelle 1: Werte der beiden Schätzungen im Vergleich

Objekt B	Bewerter A	Bewerter B
Reproduktionskosten in CHF	1 534 000	1 767 000
Technische Entwertung in CHF	-306 000	-856 000
Lageklasse	4	6 ou 5,8
Relativer Landwert pro m2 in CHF	493	1 003
Mietwert in CHF	80 179.80	97 720
Bruttokapitalisierungssatz	5,08%	5,26%

Tabelle 2: Die Kennzahlen beider Bewertungen im Überblick

Objekt B	Bewerter A	Bewerter B
Marktwert in CHF	1 175 000	1 904 000
Differenz Schätzungsergebnis	62%	

Tabelle 3: Eine Differenz von über 60 Prozent – das ist alles andere als alltäglich.

spektrum: teuerstes Segment, Rating des Marktes: sehr gut).

SCHÄTZUNGSOBJEKT 2

Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr vor 1920, einseitig angebaut, an einer vielbefahrenen Strasse; totale Grundstücksfläche 1036 m², davon Landreserve ca. 440 m²

Bewerter A wählt die Ertragswertmethode, Bewerter B die Mischwertmethode. Als Erstes fällt die hohe Differenz des Marktwertes auf.

Bewerter A geht systematisch vor: Die Mietwertanalyse wird erstellt, wobei der Mietwert für das 7-Zimmer-Wohnhaus mit einer Wohnfläche von 250 m² mit CHF 120/m² etwas dürftig erscheint.

Anschliessend wird der Bruttokapitalisierungssatz mit 5,08% errechnet, die Reproduktionskosten werden nahezu gleich von der GVA übernommen. Die Technische Entwertung wird über die Rückstellungsrate mittels der vier Bauteilgruppen Grundsubstanz/Gebäudehülle/Haustechnik und Ausbau sowie die Umgebung errechnet. Zum Schluss wird vom Ertragswert die Technische Entwertung sowie zusätzlich eine wirtschaftliche Demodierung abgezogen. Hier ist Vorsicht geboten: Die wirtschaftliche Demodierung darf nur einmal berücksichtigt werden (nicht etwa im Mietwert, im Kapitalisierungssatz und noch als zusätzlicher Abzug). Was in dieser Bewertung fehlt, ist die vorhandene, erschlossene Rest-Grundstücksfläche von rund 440 m². Ist diese noch bebaubar? Ein Hinweis dazu muss im Bericht erwähnt und, falls bebaubar, als Landreserve ausgewiesen werden.

Bewerter B teilt die Schätzung in zwei Objekte auf (Wohnen und Gewerbe). *Diese Aufteilung ist für die Ermittlung der Technischen Entwertung bedeutend besser und kann bei Gebäuden mit stark unterschiedlichen Reproduktionskosten und auch unterschiedlichen technischen Alter der Gebäudeteile nur empfohlen werden.* Er legt die Reproduktionskosten höher als Bewerter A fest. Den Landwert errechnet er über die relative Lageklasse (LK6) und erhält damit einen bedeutend höheren Landwert als Bewerter A, der diese in der Ertragswertberechnung ausgewiesen hat. Da er die Grundsubstanz mitentwertet, erhält er eine bedeutend höhere Technische Entwertung. *Auch hier ist die Entwertung der Grundsubstanz in diesem Ausmass nicht nötig.*

Bei der Mietwertanalyse nimmt Bewerter B zwar die aktuellen Mieteinnahmen des Gewerbeobjektes, da jedoch für das Wohnhaus keine Mieteinnahmen

vorhanden sind, ermittelt er den falschen Mietwert. Er ermittelt eine Fläche von 272 m², setzt einen Mietwert von CHF 184/m² ein und kapitalisiert ihn mit 5,26%. *Der monatliche Mietwert von CHF 4'170 ist zu hoch und kann auch nach einer Sanierung an dieser Lage nur schwerlich erreicht werden.*

Dem geübten Bewerter fällt sofort auf, weshalb die Ergebnisse der beiden Expertisen so extrem abweichen. Bewerter B errechnet einen bedeutend höheren Realwert und einen hohen Mietwert. Durch die Verwendung der Mischwertmethode, die den Ertragswert nicht entwertet, müsste er jedoch einen Zustandsmietwert einsetzen und einen höheren Kapitalisierungssatz, da die Bauten gemäss seiner Berechnung ein Technisches Alter von rund 68 Jahren aufweisen.

Die Krux mit den richtigen Werten

Ohne darauf einzugehen, welches Schätzungsergebnis näher an der Wahrheit liegt: Die Krux an der Sache ist, dass die Wahl der Schätzungsmethode die Verwendung der richtigen Parameter erfordert. Bei der Ertragswertmethode muss der eingesetzte Mietwert demjenigen Wert entsprechen, der nach einer Sanierung mit den in der Technischen Entwertung eingesetzten Werten erzielt werden kann, *was Bewerter A mit einem Mietwert von CHF 120/m² etwas*

verfehlt hat. Ebenso müssen vorhandene, noch nutzbare Landreserven berücksichtigt werden.

Hat der Schätzer sich für die Mischwertmethode entschieden, so muss diese mit den richtigen Werten abgefüllt werden. Falsch verwendet führt sie zu eben solchen Werten. Nach Meinung des Autors eignet sich die Mischwertmethode in Zeiten mit tiefen Hypothekarzinsen nur bedingt. Die Wahl der richtigen Parameter (der einzelnen benötigten Zahlen wie Kapitalisierungssatz, Mietwert usw.) ist unglaublich wichtig. Ausserdem erfüllt sie die Anforderungen, wie sie etwa die SVS stellen, nicht mehr. Bei einem systematisch richtigen Aufbau der Ertragswertmethode sowie mit der Verwendung des MEV-Systems wären die Fehlerquellen bedeutend geringer.

* Objekt, Auftraggeber und Schätzer der Redaktion bekannt



Karl Latenser
Dipl. Bauführer SBA
Immobilienbewerter MAS
REM Valuation; Inhaber und
Geschäftsführer Bewera AG,
Schätzungsexperte
beim Schweizerischen
Versicherungsverband

To-do-liste: Die 8 wichtigsten Punkte

- Gehen Sie immer systematisch vor.
- Wählen Sie die richtige Bewertungsmethode.
- Teilen Sie in Objekte auf (z. B. Wohnhaus, Geschäftshaus, Landreserve).
- Erstellen Sie Wertelemente pro Objekt (Ertragswert, Technische Entwertung, zusätzliche Werte).
- Berücksichtigen Sie bei der Realwertberechnung auch die objektspezifischen Einflüsse (keine Parkierung, beschränkte Umgebungsflächen).
- Beurteilen Sie die mögliche Restnutzungsdauer der Grundsubstanz und entscheiden Sie, ob eine Technische Entwertung der Grundsubstanz nötig ist.
- Zeigen Sie nur die für die Bewertung relevanten Werte auf; alle anderen stiften Verwirrung oder sind, im schlechtesten Falls, kontraproduktiv.
- Setzen Sie je nach Wahl der Methode die richtigen Parameter ein.