

TEUER LAND IN SICHT

Die Landpreise sind in den letzten Jahren massiv gestiegen. Mit der klassischen Lageklassenmethode lässt sich diese Wertentwicklung nicht mehr begründen. Alternative Methoden der Landwertermittlung etablieren sich.

TEXT – MONIKA BÜRGI GENG*



BILD: 123RF.COM

► WERTFINDUNG IST SCHWIERIGER GEWORDEN

Wie viel kostet der Quadratmeter Land im Kanton Zürich? Eine Frage, die jeder Immobilienbewerter schon oft gehört hat. Ungläubig fragt der Kunde dann weiter: Ist dieses Land wirklich 1000 CHF pro Quadratmeter Land wert? Ach stimmt: Heute gibt es zumindest im Kanton Zürich kein Land mehr für 1000 CHF, es wären wohl eher 3000 CHF. Die Frage des Kunden ist gestern und heute dieselbe. Aber wir müssen den Landwert heute etwas anders erklären und herleiten als vor 60 Jahren.

Um zu verstehen, wie sich die Methoden zur Landwertermittlung entwickelt haben, ist ein Blick in die Vergangenheit hilfreich. In der Mitte des letzten Jahrhunderts wurde der Wert einer Liegenschaft noch stark durch deren Erstellungskosten bestimmt. Der Markt bzw. der potenzielle Käufer hat den Kaufpreis mit den Kosten verglichen, die er ausgeben würde, wenn er das Haus selbst bauen würde. Die Bewertung war methodisch einfach: Baukosten abzüglich allfälliger Altersentwertung bei bestehenden Objekten plus Landpreis. Der Landwert wurde absolut bestimmt und ausschliesslich mit Vergleichsdaten hergeleitet. In einem kleinen, lokal begrenzten Markt war diese Berechnung einfach. Der lokal tätige Schätzer wusste, wie viel für die Grundstücke im Ort bezahlt wurde.

Dann hat sich die Arbeitswelt und die Mobilität verändert und entwickelt. Man musste nicht mehr am gleichen Ort wohnen und arbeiten. Um eine Zersiedelung zu verhindern, wurde die Nutzung des Bodens durch die Raumplanung eingeschränkt. Das Land in Städten und schönen, gut erschlossenen Lagen wurde knapper. Die Landwerte stiegen an. Die Wertfindung wurde immer schwieriger. Datenbanken gab es damals noch keine und hedonische Modelle schon gar nicht.

Bei den Immobilienbewertern entstand der Begriff des relativen Landwertes. Ein kleines Haus auf einer grossen Parzelle generiert einen kleinen Landwert, ein grosses Haus auf einer kleinen Parzelle einen relativ hohen Landwert. Der Wert wird nicht durch die Baute, sondern durch deren Nutzungsmöglichkeit be-

stimmt. Der Wert wird nicht durch die Baute, sondern durch deren Nutzungsmöglichkeit be-

ABSOLUTER UND RELATIVER LANDWERT

Der Liegenschaftswert setzt sich zusammen aus dem Landwert und dem Zeitwert der Bauten. Der Landwert kann je nach Methode absolut oder relativ ermittelt werden. Die Lageklassenmethode dient als Hilfsmethode zur Wertermittlung des Landes, wenn der Bauwert oder der jährliche Mietertrag bekannt ist. Die

vom Immobilienbewerter zu bestimmende Lageklasse determiniert dann den relativen Landwert. Soweit eine genügende Anzahl an Transaktionen vergleichbarer Grundstücke bekannt ist, wäre eine Bestimmung des Landwertes auch absolut, das heisst mittels Vergleichswertmethode möglich. Anders als in einigen Nachbarländern

ist der Schweizer Grundstücksmarkt wenig transparent. Entsprechend etablieren sich in der Immobilienbewertung weitere Wertermittlungsmethoden wie die angepasste Lageklassentabelle vom SIV oder die Residualwertmethode als Rückwärtsrechnung zur Bestimmung des Landwertes aus Erträgen und Kosten.

stimmt. Bringt das grosse Haus nämlich keinen Ertrag oder Nutzen, wird auch kein Landwert generiert. Ein Grundstück, das nicht bebaubar ist, hat somit einen sehr geringen oder keinen Wert.

BEWÄHRTE METHODE GREIFT ZU KURZ

Wolfgang Nägeli hat Ende der 1950er-Jahre dieses Verhältnis untersucht und eine Lageklassen-Skala erarbeitet, die dem Bewerter ermöglicht, dieses Verhältnis für jede Lage und für verschiedene Nutzungen zu bestimmen. Der Bewerter musste acht Klassen benoten (Standort, Nutzung usw.). Die Skala basierte auf einem Grundfaktor von 6,25. Wurden alle Klassen mit der Bestnote bewertet, konnte der Landwert maximal 50% des gesamten Wertes einer Liegenschaft betragen.

Der Bewerter brauchte selbstverständlich immer noch sehr gute lokale Kenntnisse, um die Klassen zu benoten. Er konnte nun aber ohne konkrete Vergleichsdaten einen Landwert bestimmen. Die Lageklasse konnte oder kann auch für unbebautes Land verwendet

werden. Hierfür berechnet man die Baukosten für ein fiktives Projekt und berechnet so mit der Hilfe des Lageklassenschlüssels den relativen Landwert.

In den letzten 20 Jahren hat sich Land weiter verknappt. Die Schweiz hat nun nicht mehr gut fünf Millionen wie in den 1960er-Jahren, sondern bald neun Millionen Einwohner, die irgendwo wohnen und arbeiten. Das Beispiel Ebmatingen zeigt diese Entwicklung vom Weiler zum stattlichen Dorf eindrücklich. Grund und Boden werden immer knapper und folglich immer teurer – eine Frage von Angebot und Nachfrage. Vergleicht man die Preisentwicklung, zeigt sich, dass die Immobilienpreise laufend steigen. Die Baukosten haben sich im Vergleich dazu viel weniger stark verteuert.

Die Lageklassenmethode geht von einem statischen Verhältnis von Gebäude und Land aus. Eine divergierende Entwicklung von Baukosten und Immobilienpreisen ist in der Methode nicht vorgesehen. Der von Nägeli errechnete Faktor, welcher einen Landwert auf maximal 50% beschränkt, kann daher nur noch eingeschränkt verwendet werden. Auch die erweiterte Version mit zehn Klassen und einem maximalen Landanteil von 62,5% führt nicht mehr zu marktkonformen Ergebnissen. ▶

ANZEIGE



NeoVac

Gebäude effizienter machen.

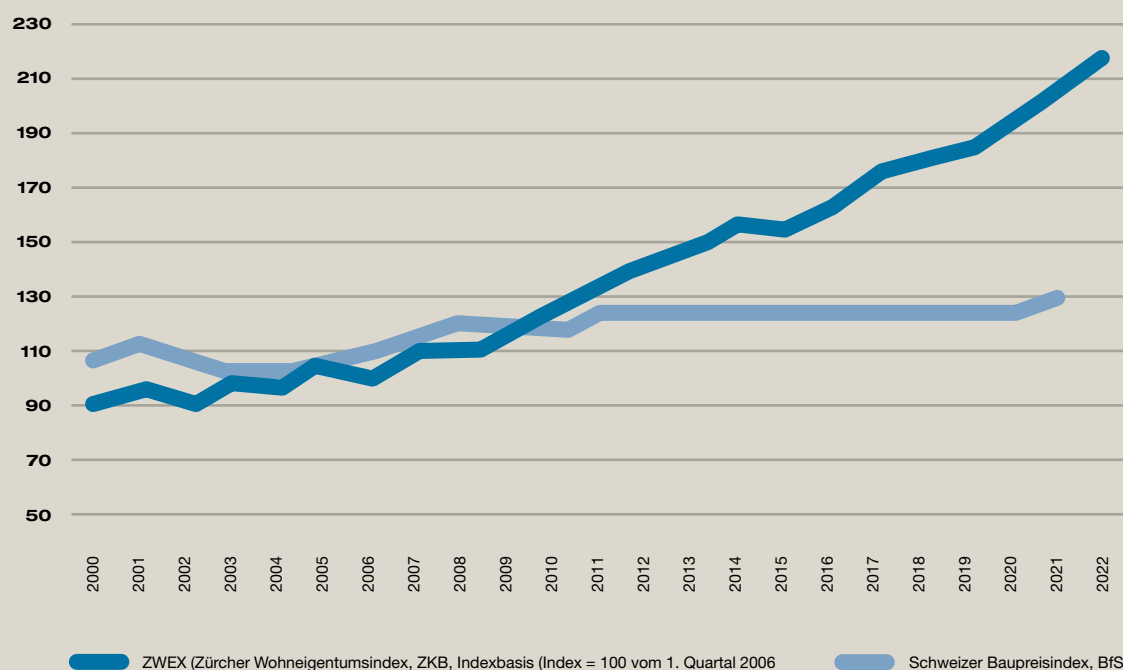
Wenn es um ganzheitliche Lösungen zur intelligenten und ressourcenschonenden Nutzung und sicheren Lagerung von Energie und Wasser geht, sind wir für Sie da. 50 Jahre Know-how machen uns zum führenden Komplettanbieter im Markt.

Making energy smarter

neovac.ch

BAUKOSTEN VS. IMMOBILIENPREISE

Quelle: Bundesamt für Statistik BFS / Zürcher Kantonalbank



Der Kunde würde zwar gern hören, dass der Landwert «nur» 1000 CHF pro Quadratmeter beträgt, aber dies entspricht leider nicht der Realität am Immobilienmarkt. Um die Frage nach dem angemessenen Landwert beantworten zu können, muss der Immobilienbewerter also einen anderen Weg finden. Es braucht Alternativen zur «alten» Lageklasse.

ALTERNATIVEN ZUR LAGEKLASSEN-METHODE

Eine gut nachvollziehbare Variante ist die Residualwertmethode. Man bestimmt mit Hilfe eines fiktiven Projekts die künftige Nutzung und deren Erträge (Ertragswert oder Verkaufserlös) und bringt die Baukosten sowie den allfälligen Gewinn in Abzug. Aufgrund der Verdichtung ist insbesondere im Wohngebiet grundsätzlich von einer maximalen Ausnutzung auszugehen, welche die Baugesetzgebung und die Grundstücksform sowie die Topografie zulassen. Der potenzielle Käufer weiss nun, ob der geforderte Preis angemessen ist und seinem Bauvorhaben entspricht.

Eine weitere Alternative ist die vom Schweizer Immobilienschätzer-Verband (SIV) neu gestaltete Lageklassenmethode. Sie ist dem aktuellen Immobilienmarkt angepasst und basiert dank Digitalisierung auf

einer viel umfangreicheren Datengrundlage als in den 1960er-Jahren.

Die beste Methode wäre selbstverständlich wie bereits vor 60 Jahren die Vergleichswertmethode. Wir haben zwar heute viele digitale Hilfsmittel, aber leider ist der Immobilienmarkt nach wie vor intransparent, die Kaufpreise sind nicht öffentlich bekannt und die gehandelten Objekte oft schwer vergleichbar. Wir benötigen also nach wie vor eine Berechnungsmethode, die uns hilft, den Wert herzuleiten.

Die Bewertungsexperten-Kammer führt zu diesem aktuellen Thema ein Seminar durch. Die Teilnehmer werden dabei alle aktuellen Methoden anwenden, die Einsatzmöglichkeiten ausloten und deren Vor- und Nachteile diskutieren. Die Frage: Wie viel kostet der Quadratmeter Land im Kanton Zürich kann immer noch nicht absolut beantwortet werden. Aber mit einer geeigneten Methode kann der Wert methodisch und nachvollziehbar hergeleitet werden.

FACHSEMINAR «LANDWERTERMITTLUNG»

Das Seminar findet am 15. September 2022 an der FHNW in Olten und am 15. November 2022 im Bildungszentrum Sihlpost in Zürich statt. Infos und Anmeldung unter www.bek.ch



***MONIKA BÜRGI GENG**

Die Autorin leitet die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank und ist Co-Präsidentin der Bewertungsexperten-Kammer SVIT.