

VORSPRUNG GEGENÜBER DER MASCHINE

Mitte September trafen sich in der Fachhochschule Nordwestschweiz die SVIT-Bewerter zum Seminar «Landwertermittlung im Eigenheim». TEXT – MATHIAS RINKA*



Monika Bürgi Geng, Co-Präsidentin der Bewertungsexperten-Kammer und Leiterin Immobiliendienstleistungen bei der Zürcher Kantonalbank, referiert zu Landwertermittlung in der Praxis. BILDER: VIOLA THIELE



Das alljährliche Fachseminar ist auch eine wichtige Plattform für den persönlichen Erfahrungsaustausch der SVIT-Bewerter.

► VERSCHIEDENE HERANGEHENSWEISEN

Beim klassischen Sachwert erfolgt die Ermittlung des relativen Landwerts über die sogenannte Lageklassenmethode. «In den vergangenen Jahren zeigte sich jedoch immer mehr, dass die ermittelten Werte für Einfamilienhäuser in den grossen Städten und Agglomerationsgemeinden im Vergleich zum tatsächlich bezahlten Preis zu tief lagen», sagt Monika Bürgi Geng, Co-Präsidentin der Bewertungsexpertenkammer und Leiterin Immobiliendienstleistungen bei der Zürcher Kantonalbank.

Stösst der klassische Landwert bzw. die damit verbundene Lageklassenmethode an ihre Grenzen und welche alternativen Möglichkeiten gibt es hierzu? Diese Fragen beantwortete das jüngste SVIT-Bewerter-Seminar. Dort wurde die Thematik von den rund 30 teilnehmenden Immobilien-

experten anhand von zwei Beispielen besprochen und analysiert. Dreh- und Angelpunkt waren zunächst drei Herangehensweisen, welche in Gruppenarbeiten angegangen wurden: die seit 1958 bekannte Lageklassenmethode gemäss Wolfgang Nägeli (Buch: «Wertberechnung des Baulandes»), die Vergleichswertmethode in Kombination mit einem Residualwert sowie die neue Lageklassenmethode SIV.

METHODEN IM ÜBERBLICK

Letztere Methode bezeichnete Jaron Schlesinger, Partner bei der Fahrländer & Partner AG (FPRE), als «bestmögliches sowie einfaches Modell», um die Varianz der Landwertanteile erklären zu können. Mit Blick auf die derzeitige Marktlage seien hiermit «variable Anpassungen an die Situation» möglich. Es stelle jedoch kein hedoni-

sches Modell zur Landwertermittlung dar. Zu den Hauptkriterien dieses Ansatzes zählen etwa der Makro- und der Mikrostandort sowie die Nutzungsart. Zur Berechnung des Landwertanteils werde auf die neue Lageklassentabelle zurückgegriffen, was Schlesinger anhand des Beispiels eines Einfamilienhauses im Kanton Aargau ausführte.

Beat Ochsner, Inhaber und Geschäftsführer der B & O Immo GmbH in Pfäffikon, referierte über die Entstehung sowie Vor- und Nachteile von Nägelis Lageklassenmethode. Anhand von acht bzw. (seit 2019) zehn Lageklassen lässt sich ein durchschnittlicher Landwertanteil berechnen, der heute nicht mehr wie einst in der Ursprungstheorie vom Gesamtwert abgeleitet wird, sondern von den Neubaukosten (BKP 1 bis 5).

Anhand des Beispiels eines Einfamilienhauses (Baujahr

1965, letzte Sanierung im 2020) zeigte Ochsner auf, wie Land- und Realwert gemäss Lageklassenmethode SVKG 2019 berechnet werden. Seine Schlussfolgerung: «Trotz vielfältiger Kritik kann mit der Lageklasse nach SVKG der aktuelle und relative Landwert errechnet werden, wenn etwa eine Dreiteilung der Grundstücksfläche stattfindet.» Zugleich müsse aber auch der geografische Standort im grösseren Kontext gesehen (z. B. Vorort einer Grossstadt) und die jeweils angepassten Neubaukosten einberechnet werden.

SCHERE ZWISCHEN STADT UND LAND

Monika Bürgi Geng zeigte auf, wie sie mit einer Kombination aus verschiedenen Benchmarks und der Residualwertmethode den marktkonformen Landwert bestimmt. «Gerade im Einfamilienhaus-

bereich stellt sich sehr häufig die Frage nach Ersatzneubauten. Dies ist nicht zuletzt eine Folge der wachsenden Bevölkerung in der Schweiz sowie von möglichen Verdichtungsmassnahmen», so Bürgi Geng. Dies schliesse dann häufig auch in den Berechnungen die Residualwertmethode ein, um den maximalen Bodenkaufpreis zu definieren.

Marco Piccoli, seit 2007 eidgenössischer Immobilienbewerter und Vorstandsmitglied der Bewertungsexperten-Kammer SVIT, wies im Verlauf des Seminars darauf hin, dass sich in der Schweiz eine «Stadt-Land-Schere» auf tue: In ländlichen Regionen seien die drei Berechnungsmethoden in ihren Ergebnissen sehr

ähnlich. Wende man sie jedoch heutzutage in metropolitanen Regionen wie Basel, Genf oder Zürich an, zeigten sich teils deutliche Unterschiede. Der Grund dafür liegt in der unterschiedlichen Entwicklung von Immobilienpreisen und Baukosten. Die Immobilienpreise sind in den letzten 20 Jahren stark angestiegen, die Baukosten blieben mit Ausnahme des letzten Jahres jedoch stabil.

«Gerade in volatilen Zeiten ist der Beitrag und das lokale bzw. regionale Wissen jeder einzelnen Expertin und jedes einzelnen Experten bei der Bewertung von grosser Bedeutung», fasste Monika Bürgi Geng zusammen. Es gelte vor allem, das Marktgebiet sehr gut zu kennen und antizipieren zu können, wohin die Preise tendierten. «Der reine Blick in die Vergangenheit und die An-

wendung der hedonischen Methode führt uns in der Bewertung nicht immer direkt ans Ziel.»

MENSCH ODER MASCHINE?

Die Modelle seien immer nur ein Hilfsmittel, so die Co-Präsidentin der Bewertungsexperten-Kammer SVIT weiter. Zum «Spüren des Marktes» gehöre aber auch der persönliche Erfahrungsaustausch. Netzwerke wie die Bewertungsexperten-Kammer SVIT bieten dafür eine wichtige Plattform. In einem in vielen Bereichen noch sehr intransparenten Schweizer Immobilienmarkt müsse die eidgenössische Bewerterzunft dem Kunden und Auftraggeber klar und transparent aufzeigen

können, wie der Preis zustande komme, so ihre Forderung.

«Wir bieten damit auch einen Vorsprung gegenüber der Maschine», sagte Monika Bürgi Geng mit Blick auf zahlreiche digitale Lösungen, die einfache und schnelle Immobilienwertberechnungen im Internet anbieten. ■

FACHSEMINAR SVIT-BEWERTER

«Landwertermittlung im Eigenheim». Die 2. Durchführung findet am Dienstag, 15. November 2022, in der KV Business School in Zürich statt. Anmeldungen bis 01.11.2022 unter: www.bewertungsexperten.ch



*MATHIAS RINKA

Der Autor ist Journalist mit Schwerpunkt Immobilien und Kommunikationsberater.

ANZEIGE

Aus Visionen Welten schaffen.

Tauchen Sie ein in die virtuellen Bild- und Erlebniswelten für Architektur und Immobilien

- Visualisierungen
- Animationen
- Virtual Reality
- Virtual Interior-Design
- Konfiguratoren
- Mediengestaltung
- Web-Lösungen
- Beratung und Konzepte
- Technologie-Entwicklung

 **Swiss Interactive**



swissinteractive.ch