

# Liegenschaften wertgeschätzt



dr. urs hausmann  
strategieberatung

**VAS-AEC | DIE IMMOBILIENSCHÄTZER**  
FACHVERBAND IMMOBILIENBEWERTUNG VAS-AEC

VAS-Ding #27, Ersigen 15. Jan. 2020

# 1.0 Agenda

1. Einleitung und Auslegeordnung
2. Zeitachse: 1800 bis in die Gegenwart
3. (Persönliche) Schlüsselerkenntnisse oder Folgerungen
4. Schätzfragen
5. Fazit und Diskussion

# 1.1 Motivation

«In Bezug auf die verschiedenen Arten der Bewertung einer Liegenschaft herrscht die schönste Auswahl. Wenn der Laie sich in der Sache nicht mehr zu helfen weiss und die aller erdenklichsten Werte für ein und dieselben Liegenschaft herausfindet, so ist dies begreiflich und entschuldbar.»

Quelle: Dr. Max Brunner (\*): Der Grundstückskauf nach schweizerischem Recht, Rorschach 1932, S. 43. (\*) Sekretär des Verbandes der Haus- und Grundeigentümer der Stadt Zürich (heute HEV)

## 1.2 Auswahl: Momente für Bewertungen

Käufe | Verkäufe | Handänderungen

Privatisierungen

Verstaatlichung

Unternehmenstransaktionen

Versteigerungen

Gutachten vor Gericht

Fusionen | Abspaltungen

Entschädigungsleistungen

Steuern

Bilanzierungen (Rechnungslegung)

Finanzierungen

Enteignungen

Projektbeurteilungen

Versicherungen

Liquidationen

Investitionsrechnungen

Bemessungen von Schäden

Dienstbarkeiten

Ehescheidungen | Güterstand

Nutzungsrechte

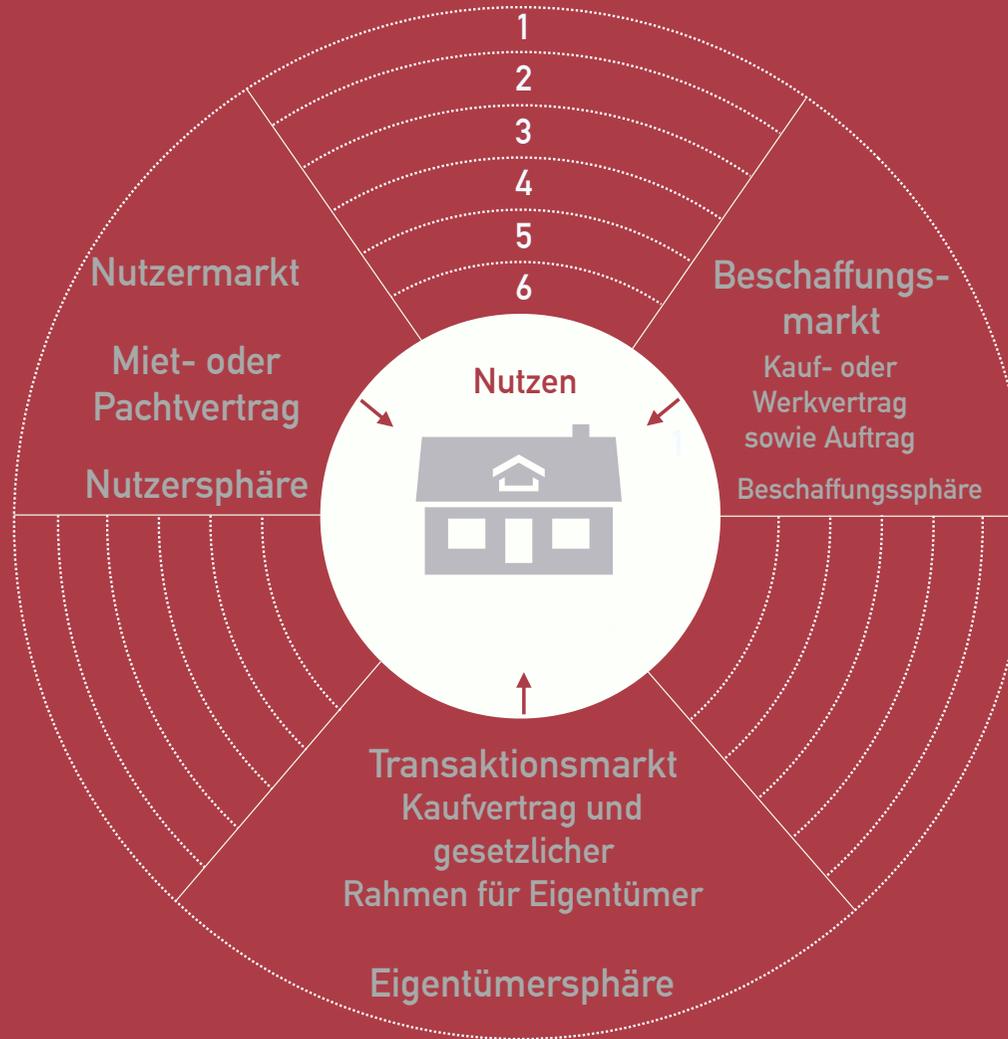
Konkurse

Erbschaften

Baurecht

Konzessionen

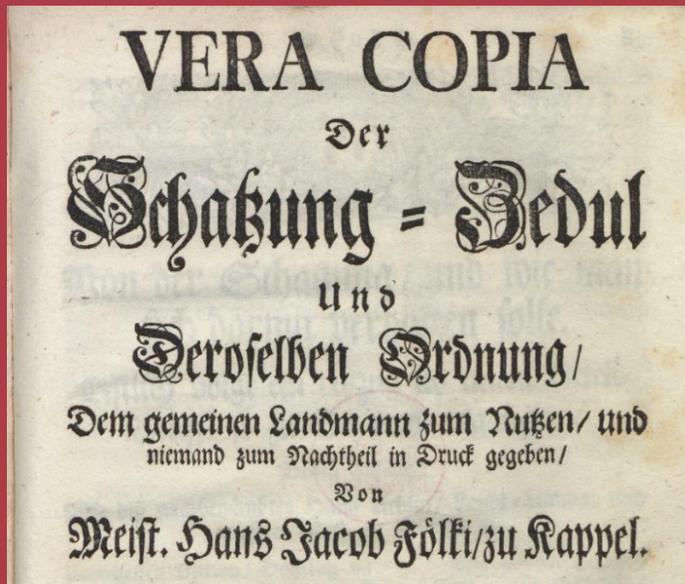
# 1.3 Standortgebundenes Vermögen



Kontexte:

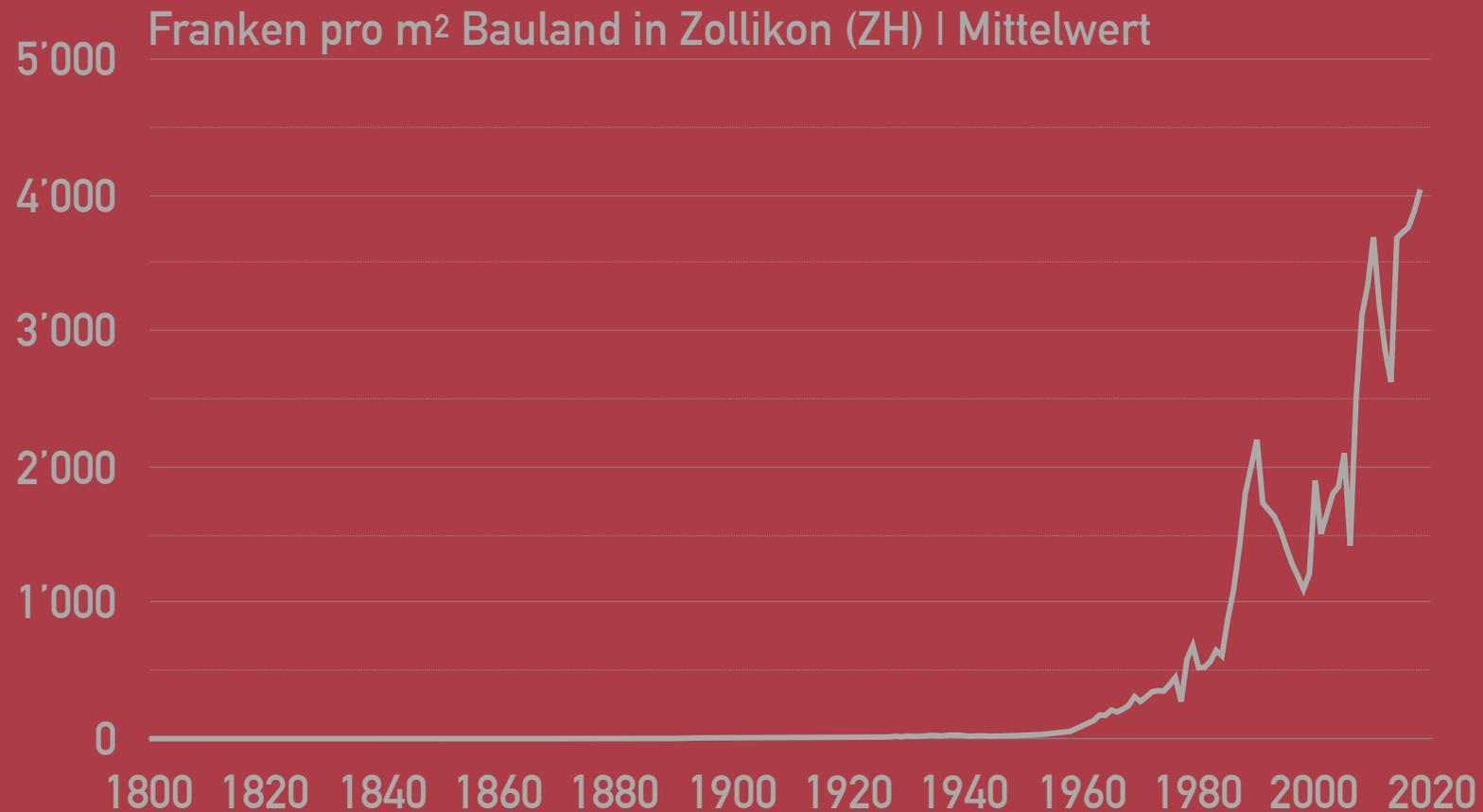
- 1 Gesellschaft / Demografie
- 2 Real-/ Finanzwirtschaft
- 3 Technologie / Infrastruktur
- 4 Ökologie / Umwelt
- 5 Gesetze / Institutionen
- 6 Raum / Standort / Gebiet

## 2.0 Gleichbleibende Herausforderung



... sollen sie [die Schätzer]  
solch ligende güether also  
schetzen, dass selbige auch  
des baaren gelts wohl werth  
seien, ...

## 2.1 Von 1800 bis in die Gegenwart



## 2.2 Anlagetechnische Kennwerte

Startwert 1929: 13'900 Franken (Fr.)

Kauf von	Anlage «Sparbüchli»	Gold	Aktien Credit Suisse	Aktien Nestlé	Bauland in Zollikon
Preis in Fr.		3'435 pro Kilo	920 pro Aktie	695 pro Aktie	14.4 pro m <sup>2</sup>
Vermögenswert	13'900 Fr.	4 kg und 46 g	15.11 Aktien	20 Aktien	965.3 m <sup>2</sup>
Endwert 2018; nominal  *	143'693 Fr.	166'614 Fr.	170'486 Fr.	3'747'011 Fr.	3'899'627 Fr.
Faktor * (1929-2018)	10.3	12.0	12.3	269.3	280.5
Gesamtrendite * p.a.	2.66%	2.83%	2.86%	6.49%	6.54%

## 3.0 Schlüsselerkenntnisse

## 3.1 Datenverfügbarkeit

Ein zeitnaher Zugriff auf zielführende Daten und Informationen war, ist und bleibt eine notwendige, aber nicht unbedingt hinreichende Voraussetzung für ansprechende, qualitativ hochwertige Schätzergebnisse.

Die bisher mit Abstand wichtigste und ergiebigste Datenquelle waren früher wie auch heute frei verfügbare analoge bzw. digitale Inserate (Angebotsdaten). An dieser datenbezogenen Lage dürfte sich prospektiv auf lange Sicht nichts Nennenswertes ändern.

## 3.2 Innovationen

Sie wurden in Bezug auf Dienstleistungen, Prozesse oder Methoden fast ohne Ausnahme von branchenfremden, privatwirtschaftlichen Quereinsteigern geschaffen.

Die auslösenden Momente waren mannigfaltig: Reaktionen auf Krisen, fordernde (potenzielle) Kunden, Zufälle, Wettbewerbsdruck, eigene Unzufriedenheit über spezifische Situation oder Nutzung von Freiräumen.

## 3.3 Erwartungsbildung

Innerhalb der letzten gut 200 Jahre veränderte sich das kollektive, mentale Bewusstsein der Marktteilnehmer fundamental. So wurde bei der Grundlage zur individuellen Erwartungsbildung über die zukünftig zu erwartenden «Cashflows» ein Richtungswechsel um 180 Grad vollzogen.

Statt wie ursprünglich die vergangene und später die gegenwärtige Ertragssituation als Referenz für die Zukunft zu nehmen, orientiert man sich richtigerweise an der (weitgehend unbekannt) Zukunft. Ergebnis: Die Streubreite der Schätzergebnisse hat sich vergrößert.

## 3.4 Definitionen

Die durch partikuläre Interessen geleitete Rechtsetzung einerseits und durch eine in sich nur bedingt konsistente Rechtsprechung des Bundesgerichtes andererseits wurde die Auslegung des «wahren Wertes» gleichzeitig sowohl konkretisiert als auch teilweise verwässert.

Das betrifft insbesondere das Konzept des Verkehrswertes. Seine materielle Auslegung ist spürbar durch den jeweiligen Kontext geprägt. Es existieren daher eigentliche Parallelwelten.

## 4.0 Schätzfragen

- 1. Frage: Wieviel kostete im November 1933 die Erstellung einer Verkehrswertschätzung – inklusive Besichtigung vor Ort und Bericht schreiben – für eine an der Zürcher Bahnhofstrasse gelegenen Geschäftsliegenschaft?
- 2. Frage: Wieviel kostete ein Quadratmeter Bauland an einer Toplage in der Berner Innenstadt und im Kirchenfeld-Quartier im Jahr 1910?
- 3. Frage: In welchem Jahr wurde hierzulande mutmasslich die erste Bewertung eines Grundstückes mit der Discounted-Cashflow-Methode vorgenommen?

# 5.0 Fazit und Diskussion

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit



## Kontakt

dr. urs hausmann strategieberatung  
Urs Hausmann  
Hadlaubsteig 7 b  
8006 Zürich

Dr. oec. HSG et Dr. iur. HSG

Tel. 044 535 00 16

[www.kaori.ch](http://www.kaori.ch)  
[urs.hausmann@kaori.ch](mailto:urs.hausmann@kaori.ch)

### Buchangaben

Urs Hausmann: Liegenschaften wertgeschätzt. Ein Streifzug durch zwei Jahrhunderte Schweizer Bewertungsgeschichte,  
Edition Hochparterre, Zürich 2019. 306 S., Fr. 69.–.