

## Checkliste: Ad hoc-Bewertungen

Oft kennt der Kaufsinteressent nur den Mietertrag.

Eine Liegenschaftenschätzung bedingt eine umfangreiche Dokumentation, die grösstenteils nur vom verkaufswilligen Eigentümer erhältlich ist, einen Augenschein – für Verkäufer und Mieter – unangenehmerweise in die Mieträume und nebst allfälliger Due Diligence bzw. der Konsultation der Baubewilligungsbehörde auch der Berechnungsaufwendungen des Schätzers.

Meistens muss daher aus Verhältnismässigkeits- und Kostengründen eine Plausibilitätsberechnungen durch den Kaufsinteressenten ad hoc erfolgen. Ist das Angebot „jenseits von Gut und Böse“, können beide Parteien auf den Bewertungsaufwand verzichten. Erscheint indessen der Angebotspreis aufgrund einer „ad hoc-Bewertung“ plausibel, können die Parteien sich Daten, Information und Bewertung vertiefen.

### Beispiele für eine ad hoc-Bewertung

Daten:

- Immobilienangebot: CHF 5 Mio.
- Nettomieteinnahmen: CHF 400'000 p.a.
- Kapitalisierungszinssatz (KZS): 5,5 % (Eigenannahme)

Formeln:

- *Orientierung am KZS:*
  - $400'000 : 6,5 \times 100 = \text{ca. CHF } 7,27 \text{ Mio.}$
- *Orientierung an der Rendite:*
  - Jahresmiete : Verkaufspreis  $\times 100 = 8 \%$  p.a.
- *Realwertschätzung aus Versicherungsunterlagen (ungenau):*
  - Steuerwert  $\cdot / \cdot$  Versicherungswert = Landwert
- *Realwertschätzung analog statistischer Auswertung (ungenau):*
  - Angebotspreis  $\cdot / \cdot$  Versicherungswert = Landwert  $\cdot / \cdot$  Grundstücksfläche = Quadratmeterwert.

Folgefragen:

- Weshalb verkauft der aktuelle Eigentümer unter dem KZS?
- Es gilt als wichtige Regel beim Kauf von Kapitalanlageobjekten:
  - Je höher die Rendite, desto genauer sind zu prüfen:
    - Standortqualität und -zukunft
    - Bautenzustand
    - Nachhaltigkeit des Mietertrags.
- Würde der Eigentümer den KZS ausschöpfen, also zu ca. CHF 7 Mio. verkaufen, nehmen die Gewinnchancen ab, weil sie der Voreigentümer bereits realisiert.