

Geschätzt: ein Rustico

Das Tessin hat mehr als 44000 Zweitwohnungen. Rund ein Viertel befinden sich ausserhalb der Bauzone und sind zu einem grossen Teil um- resp. ausgebaute Rustici. (Wie) können sie geschätzt werden? Einblicke von Martin Keller, Mitinhaber der Firma Casafile GmbH, SIV-Mitglied und spezialisiert auf die Bewertung von Ferienimmobilien und Rustici.

«Eine rustikale Bauform italienischer und Tessiner Häuser» – so beschreibt Wikipedia das Rustico. Tatsächlich lässt sich ein ausgebautes Rustico von einem «normalen» Ferienhaus bisweilen nur schwer unterscheiden. Denn ist ein Rustico einmal ausgebaut, ist sein ursprünglicher Charakter hier und da kaum mehr erkennbar. Immer aber handelt es sich um alte Bauten, die bewohnbar gemacht wurden und genutzt werden – als Ferienhäuser von «Fremde» oder aber als «Sommer-/Berghäuser» von Einheimischen.

Objektiver Nachteil, effektiver Vorteil

Die spezifischen und geldwerten Qualitäten dieser Ferien- und Wochenendobjekte können nur im Zusammenhang mit der entsprechenden Nutzung beurteilt werden. Die romantische, ruhige Lage abseits der Verkehrswege (sogar wenn die Erreichbarkeit einen Fussmarsch bedingt), die Höhenlage, die Umgebung, die Bauweise, ja sogar die Tatsache, dass kein Handy-Empfang möglich ist, sind für die Nutzer wichtige Kriterien. Faktoren wie mangelnder Komfort, die Reduktion auf Solarstrom, Holz oder Gasherd, Warmwasseraufbereitung mit Holzboiler sind nur objektive Nachteile, vielmehr machen sie das Rustico-Wohnerlebnis erst perfekt.



Typisches, einfach ausgebautes, sehr funktionelles Rustico – mit eigener Kläranlage

Die Schätzung solcher Rustici und somit die Bestimmung eines realistischen Verkaufspreises ist komplex. Die Devise lautet: streng nach der anerkannten Methodik, diese aber äusserst flexibel und transparent angewandt. In diesem Zusammenhang erinnere ich mich an meine Sirea-Studienzeit und die Worte von Dozent Heinz Lanz, der als Beispiele solcher «unmöglichen» Schätzungen, die aber trotzdem abgeliefert werden müssen, ein mehrere hundert Meter langes Bachbord eines Elektrizitätswerkes, ein Einfamilienhaus direkt unter der Hochspannungsleitung oder ein historisches Herrschaftshaus vorgab.

Blackbox-Schätzung nicht brauchbar

Die Notwendigkeit der Flexibilität bei Bewertungen wurde in der Fachliteratur nicht nur anerkannt, sondern auch ausdrücklich gefordert. So beispielsweise von Marco Feusi, Wüest & Partner, der in der Publikation «Immobilienwirtschaft aktuell» schreibt: «Eine Immobilie kann nicht als isolierte physische Sache, sondern muss zusammen mit ihrem direkten und indirekten Umfeld systemisch verstanden werden.» Martin Frei geht im gleichen Werk noch weiter und titelt seinen Artikel mit «Bewertung zwischen Wissenschaft und Kunst». Er sagt, dass «mit der Ausrichtung der Optik auf die Zukunft der feste Boden des rationalen Messens zwingend verlassen werden muss, wenn eine Bewertung nicht auf dem Fundament einer sachwertbezogenen oder hedonischen Methode erfolgt (...) Messen wird durch Ermessen zu ersetzen sein.» Dem ist höchstens hinzuzufügen, dass das «Ermessen» transparent aufgezeigt sein muss. «Blackbox-Schätzungen» sind hier nicht brauchbar.

Die Bestimmung des Ertragswertes

Die Bestimmung eines Ertragswertes muss auch für Objekte wie Rustici möglich sein, auch wenn es sich hier nicht nur um nachhaltig erreichbare Mietwer-



Das Pendant: Granitdach aus beschlagenen und geschnittenen Granitplatten – teuer im Bau, dafür dicht und praktisch unterhaltsfrei.



Charakteristisches Granitdach aus alten «Piede»; relativ grosser Unterhaltsbedarf, nur bedingt wasserdicht

te handelt. Was Fierz als «konsumtive Mehrwerte» bezeichnet und bei Einfamilienhäusern den Mietwert unter dieser Prämisse um bis 50 Prozent erhöht, hat hier gemäss obigem Zitat von Marco Feusi zu erfolgen.

Mietwerte können übrigens auch bei Ferienobjekten bestimmt werden, wenn Basis die Nettoerträge einer wochenweisen Vermietung als Ferienhaus sind. Der Autor hat in Zusammenarbeit mit der Tourismusfachschule Samedan einen Algorithmus entwickelt, der dies sogar relativ einfach in Abhängigkeit der Wohnfläche, Anzahl Betten, Makrolage, Mikrolage, Aussicht usw. ermöglicht.

Die konsumtiven Mehrwerte sind für die spezifischen Nutzenvorteile des Besitzers dazuzurechnen. Ein Rustico ist ein sehr individuelles (Ferien-)Haus, das

Sicherheit und Vorsorgeaspekte beinhaltet und mögliche finanzielle Vorteile bietet (z.B. Steuern). Besitzer eines solchen historischen Gebäudes zu sein, kann imagebildend oder -fördernd sein, (Fokus historisches Gebäude); Wertsteigerung resp. Inflationssicherheit werden erwartet.

Der Real- und Zeitwert

Rustici-Schätzungen haben der anerkannten Methodik zu folgen – heisst, es muss auch hier ein Realwert/Zeitwert auf der Basis der Reproduktionskosten und der Rückstellungen errechnet werden (vs. Reproduktionskosten x Entwertungsansatz).

Ausbauten und Installationen in einem Rustico sind unter Umständen sehr einfach; Grundbestandteile und Umbauteile (Foundationen, Grundleitungen, Baumeisterarbeiten, Holztragewerk und Dachkonstruktion) machen deutlich mehr als die in der Fachliteratur für Einfamilienhäuser angenommenen 500 Promille der Reproduktionskosten aus. Rusticobesitzer etwa, die das Granitdach ersetzen mussten, kennen diese enormen Kosten. Auch das Mauerwerk ist nicht einfach zu bewerten. CHF 800.– pro m² «schöne» Granitmauer dürften einen vertretbaren Durchschnitt darstellen.

Auf der anderen Seite kann für die Grundbestandteile eine unendlich lange Lebensdauer angenommen werden. Entsprechende Rückstellungen erübrigen sich, da ein Neubau rechtlich ausgeschlossen ist. Je nach Zustand werden die nicht berücksichtigten Rückstellungen für die Grundbestandteile aus diesem Grund durch höhere Unterhaltskosten im Kapitalisierungssatz ersetzt.



Umgebautes Rustico auf ca. 900 m Höhe, oberhalb des Lago-Maggiore. Das Haus bietet jeden Komfort, inklusive Photovoltaikanlagen für Induktionskochfeld, elektrischen Backofen, Waschmaschine, Tumbler etc. Verkehrswert: deutlich über CHF 500000.–.

Komplett andere Wertstruktur

Auch Stützmauern oder Kläranlagen könnten weitere, nicht zu unterschätzende Werte sein, dann etwa, wenn eine konventionelle Sickergrube nicht mehr akzeptiert ist. Ein weiteres Beispiel ist die eigene Wasserfassung (z.B. Bach), die möglicherweise den teuren Einsatz eines Katadyn-Filters erfordert. Oder der immer noch hohe Preis für Photovoltaikanlagen resp. deren Batterien – da kann für Herd, Backofen, Waschmaschine usw. ohne Weiteres CHF 30000.– investiert werden. Zu berücksichtigen sind auch mögliche Zusatzkosten für aufwendige (Helikopter-) Transporte von Baumaterialien. Wird ein Objekt vom Stall zum bewohnbaren Rustico umgebaut, können sich die Transportkosten gut und gerne auf bis zu CHF 50000.– belaufen. Entsprechend wird der Ausbau sein, verbunden mit einer deutlich längeren Nutzungsdauer. Für Küche und Bad können 30 bis 40 Jahre Abschreibungszeiten angenommen werden; Holzherd, Cheminée, Kannonenofen werden nahezu unendlich ihren Dienst tun.

Der Landwert

Spannend im Zusammenhang mit Schätzungen von Rustici ist auch die Diskussion um die Landpreise. Bei der Ertragswertmethode handelt es sich bekanntlich lediglich um eine Aufteilung des Gesamtwertes in einen «Gebäudeanteil» und einen «Landanteil» mittels der Lageklasse. Auf den Gesamtwert hat dies keinen Einfluss; so lassen gewisse Schätzer in ihren Schätzungen den relativen Landwert gleich ganz weg. Zu Recht – schliesslich handelt es

sich bei Rustici immer um Objekte ausserhalb der Bauzone; hier einen Baupreis einzusetzen, käme einem Witz gleich.

Um auf die Devise (anerkannte Methodik, flexibel und transparent angewandt) zurückzukommen: Natürlich kann das systemische Umfeld wie von Marco Feusi beschrieben mit einer angepassten Lageklassentabelle beurteilt werden.

Die Lageklassen für Ferienobjekte

Auch wenn die bekannten Lageklassentabellen einen Nimbus als unantastbar haben – für die Bewertung von Ferienobjekten sind sie nicht geeignet. Was interessiert beim Ferienhaus, speziell beim Rustico, etwa die Nähe zur Schule, zum Autobahnanschluss, zum Einkaufszentrum? Bei Rustici zählen andere Kriterien: so etwa die Nähe zum Arzt oder zum nächsten Spital, der Lade- und Landeplatz für den Hubschrauber, das Thema Nachbarn und wie regelmässig diese ihre Feriendomizile bewohnen. Auch die Frage, ob das Objekt in der Gefahrenzone des kantonalen Gefahrenkatasters oder wie gross die Waldbrandgefahr ist, sind zentral – und bestimmen die Qualität der Lage. Eine adaptierte Lageklassentabelle ist somit unabdingbar.

Wer also Rustici schätzt, braucht besonderes Know-how, die richtigen Instrumente und die nötige Erfahrung. Damit die Werte korrekt dargestellt werden können.

Martin Keller

Anmerkung der Redaktion

In der Serie «FOCUS» beleuchten wir in unregelmässigen Abständen nicht-alltägliche schätzungsrelevante Themen mit besonderem Aufhänger und/oder Charakter. Der Autor dieser Artikel kann, muss aber nicht SIV-Mitglied sein, die Inhalte müssen sich nicht zwingend mit der SIV-Lehrmeinung decken. Fragen und Anmerkungen → bitte direkt an: sekretariat@siv.ch

Red.

Buch zum Thema

2014 publiziert Martin Keller ein Buch zum Thema «Schätzung von Besitzobjekten – Einfamilienhäuser, Ferienhäuser, Liebhaberobjekte» (Arbeitstitel). Er zeigt darin auf, wie für «Immobilien ohne Renditecharakter» unter Respektierung der zeitgemässen Schätzungsmethodik auf transparente Art und Weise ein aktueller Verkehrswert, basierend auf Ertragswert und konsumtiven Mehrwerten, eruiert werden kann.