

# Was sind Luxusimmobilien?

Am Erfahrungsaustausch der Schätzungsexpertenkammer, Region Zürich und Zentralschweiz, diskutierten die Mitglieder der SEK/SVIT über die Unterscheidung zwischen Luxus- und Liebhaberimmobilien.



Luxus oder Liebhaberei? Das Umfeld entscheidet.

STEPHAN WEGELIN\* •

**OBJEKT IM VERHÄLTNIS ZUR LAGE.** Anlässlich der Zusammenkunft zum Erfahrungsaustausch (Erfa) vom 17. April 2013 beschäftigten sich die Bewertungsexperten vor allem mit der Frage, was Luxusimmobilien eigentlich sind. Auf den ersten Blick ist der Begriff jedem völlig klar. Luxusimmobilien sind luxuriöse Immobilien. Im Kontext einer professionellen Bewertung ist die Definition nicht ganz so einfach.

Die anwesenden Experten waren der Meinung, dass zwischen «Objekten an bevorzugten Lagen» und «Luxusobjekten» zu unterscheiden sei. Dabei spielt der Preis für die Bestimmung der Kategorie gar keine Rolle. Vielmehr ist entscheidend, ob ein Objekt im Verhältnis zur Qualität der Lage und der umliegenden Objekten steht oder ob es stark aus dem Rahmen fällt. So dürfte beispielsweise ein Einfamilienhaus im abgelegenen Jura für über 1 Mio. CHF durchaus als Luxusobjekt eingestuft werden, während das selbe Haus in Stäfa absolut im Rahmen liegt und damit nicht als Luxusobjekt bezeichnet werden soll. Weiter ist zwischen Liebhaber- und Luxusobjekt zu unterscheiden. Die SEK-Ber-

werber sind der Meinung, dass jedes Luxusobjekt auch ein Liebhaberobjekt sei, nicht aber umgekehrt. Das leuchtet durchaus ein, denn ein Liebhaberobjekt kann beispielsweise über einen eigenwilligen Grundriss verfügen – sodass es nur für eine sehr eingeschränkte Zielgruppe in Frage kommt –, aber luxuriös ist es deswegen noch nicht. Andersrum dürfte ein Luxusobjekt – also ein Objekt, das in irgendeiner Form die Objekte seines Umfeldes überragt – immer nur für einen Liebhaber in Frage kommen.

Die oben erwähnten Definitionen kommen aus dem Bankenwesen und sind vor allem im Zusammenhang mit Finanzierungsfragen relevant. Letztlich geht es darum, die Risiken einzugrenzen. So werden die Banken in der Regel Luxusobjekte in der Grössenordnung von höchstens 50% belehnen, während die Fremdkapitalquote bei «normalen» Objekten deutlich höher sein kann. Dahinter verbergen sich natürlich Marktüberlegungen. Die Handelbarkeit einer Baute nimmt mit der Zunahme der Luxuskomponente ab. Je grösser also die Schere von Objektqualität im

Verhältnis zur Lagequalität auseinandergeht, desto kleiner wird die Zielgruppe.

**VORSICHTSPRINZIP VERSUS IRFS 13.** Überhaupt sind die Banken heute sehr vorsichtig, wenn es um Belehnungen geht. Sie verlangen, dass selbst bei Mietobjekten, die ohne weiteres in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden könnten, der Fortführungswert berechnet werden muss – also die kapitalisierte Miete und nicht die kumulierten Verkaufserlöse aus den einzelnen Wohneinheiten. Gelegentlich sei das sogar so, wenn die STWE-Begründung vorliege, die Wohnungen aber nach wie vor vermietet werden.

Ganz anders sieht das aus, wenn nach IFRS 13 im Privatauftrag oder für die Bücher bewertet wird. Die Standards schreiben vor, dass in jedem Fall der höchste erzielbare Wert ermittelt werden soll. Aber was ist das genau in der Praxis, und wie wird das konkret gehandhabt? Darf eine 20-Jahre-Festhypothek mit tiefem Zinssatz eins zu eins im Gutachten übernommen werden? Sind Bebauungs-Szenarios auch schon in der Nutzungsstudie, Vorprojekt oder Projektphase eine legitime Berechnungsbasis, oder braucht es eine erteilte Baubewilligung samt stehender Finanzierung für das Bauvorhaben? Und was ist, wenn ein bewilligtes Projekt an den zahlreichen Einsprachen und Rekurrenten scheitert? Diese und ähnliche Fragen sollen im Rahmen der nächsten ERFA am 30. Oktober 2013 beleuchtet werden.

Was auch immer bewertet wird, eines ist klar: Je grösser der Beratungsaufwand im Rahmen einer Bewertung, desto teurer das Gutachten. Zugegeben, bei einer Vielzahl von Objekten mögen die Resultate aus hedonischen Bewertungstools recht verlässlich sein. Sobald ein Objekt aber von der Norm abweicht, ist der Experte gefordert. Spätestens beim Finanzierungsberater in der Bank oder bei Erbstreit vor Gericht wird – so oder so – eine professionelle Schätzung eingefordert werden. ●

Nächster Erfahrungsaustausch: Mittwoch, 30. Oktober 2013, 9.15 Uhr, im «Au Premier» Zürich HB.



\*STEPHAN WEGELIN  
Der Autor ist Mitglied SEK/SVIT und  
Erfar-Organisator.