

Urs Hausmann

Liegenschaften
wertgeschätzt

—

Ein Streifzug
durch
zwei Jahrhunderte
Schweizer
Bewertungsgeschichte

Edition Hochparterre

9	Vorwort
10	Einleitung – Auslegeordnung und Ausblick
11	Eine Nische näher betrachtet
12	Methodische Zugänge und Abgrenzungen
14	Neuzeitliche Ursprünge
16	Entwicklungen ausserhalb der Land- und Forstwirtschaft
18	Erinnerungswürdige Publikationen
19	Daten und innovative Methoden
22	Verbandswesen
23	Blick in die Kristallkugel
26	Bewertung von standortgebundenem Vermögen – Versuch einer Theorie
27	Die Suche nach dem wahren Wert
28	Ökonomisches Gedankengut als Leitfaden
29	Alles eine Frage des Vergleichens
31	Grundlegendes Konzept: Märkte und Sphären
34	Menschliches Denken und Handeln antizipieren
36	Die Lage als Dreh- und Angelpunkt im Schätzungsprozess
37	Lage als vielschichtiges Konstrukt
40	Fazit und Kommentar
44	Helvetische Republik – Konturen eines staatlichen Schätzungswesens
45	Kurzes Gastspiel mit Folgen
45	„Zehnten“-System: Abschied in Raten
47	Die Grundsteuer als ein Pfeiler im Steuersystem
48	Masterplan für einen helvetischen Kataster
51	Fazit und Kommentar
54	Landwirtschaft – Die Wiege des modernen Bewertungswesens
55	Pionierhafte Forschung und akademische Lehre
57	Ertragswert als heilige Kuh
58	Schätzungsamt des Schweizerischen Bauernverbandes
59	Landwirtschaftliche Schätzungsgutachten unter der Lupe
62	Fazit und Kommentar

- 66 **Bauland – Bodenrente als Schlüssel**
- 67 Boden als Produktionsfaktor
- 67 Entstehung der Mehrwertabschöpfung kurz nach 1800
- 68 Die volkswirtschaftliche Bodenrententheorie
- 69 Wert oder Preis: Ein sprachliches Missverständnis bis heute
- 70 Schleppende Entdeckung städtischer «Grundrenten»
- 74 Spekulanten, Baumeister und Projektentwickler
- 78 Aufflammende Diskussion um die Bodenspekulation
- 80 Monetäre Schätzmethode für Bauland: Drei verschiedene Zugänge
- 89 Fazit und Kommentar

- 94 **Feuerassekuranz – Schweizer Versicherungspioniere**
- 95 Gefahrenkulisse, erste Vorstösse und Verbreitung
- 96 Machbarkeitsstudie für die Stadt Zürich
- 97 Zürcher Gesetzgebung im Zeitraffer
- 101 Reichhaltiges statistisches Material
- 104 Fazit und Kommentar

- 108 **Steuern – Schätzungsgrund seit 2000 Jahren**
- 109 Vorläufer des heutigen Steuerwesens
- 110 Die Vermögenssteuer
- 113 Der Eigenmietwert
- 116 Fazit und Kommentar

- 120 **Verkehrswert – Allgegenwärtige Referenzgrösse**
- 121 Der Entstehungsprozess
- 124 Steuergesetzgebung des Bundes als Taktgeberin
- 125 Einige historische Gerichtsurteile im Überblick
- 129 Fazit und Kommentar

- 134 **Hypotheken und Immobilienfonds – Wie Banken schätzen**
- 135 Grundpfandgesicherte Kredite
- 136 Vereinheitlichung durch das Schweizerische Zivilgesetzbuch
- 136 Vergabe von Hypotheken durch Banken
- 138 Selbstregulierung der Hypothekarbanken
- 140 Vorschriften zum Schätzungswesen beim Pfandbriefgesetz
- 141 Bundesgesetz über Anlagefonds und späteres Kollektivanlagengesetz
- 146 Fazit und Kommentar
- 150 Schätzungsreglement der Pfandbriefbank von 1934

164	Sachbuchautoren – Zwei prägende Vordenker
165	Die Bewertung von Liegenschaften
168	Lageklassenmethode
171	Objekte im Stockwerkeigentum
171	Handbuch des Liegenschaftenschätzers
172	Fazit und Kommentar
174	Zürcher Bahnhofstrasse – Laufsteg für Schätzer
175	Einem Mythos auf der Spur
178	Eldorado mit explodierenden Bodenpreisen
178	Bahnhofstrasse 79 im Wandel der Zeit
180	Neubau und Erstvermietung
182	Verkaufspoker
182	Verkehrswertschätzung
184	Der Transaktionsmarkt von 1908 bis 2014
187	Analyse der Haltedauer
188	Krisenresistenz als Markenzeichen
189	Einblicke in den Mietermarkt von 1900 bis heute
192	Fazit und Kommentar
196	Historisches Gutachten zur Bahnhofstrasse 79
208	Statistiken und Inserate – Warten auf «Smart Data»
209	Motivation und erste Gehversuche
210	Volks- und Wohnungszählungen
212	Neubautätigkeit im Wohnungssegment
214	Leer stehende Wohnungen
214	Handänderungen im Transaktionsmarkt
215	Mietpreisindex und Mietpreiserhebungen
216	Baupreisindizes
218	Inserate als wichtige Informationsquelle
221	Fazit und Kommentar

226 **Ertragswertmethode – Essenz eines Entwicklungsprozesses**

- 227 Mehrere Begriffe, aber nur ein Grundprinzip
- 229 Mathematisches Rüstzeug: Zinseszins- und Rentenrechnung
- 230 Pionierstudien, die ihrer Zeit weit voraus waren
- 231 Die Avantgarde: Forstwirtschaftliches Schätzungswesen
- 234 Exkurs: Aktien- und Unternehmensbewertung
- 236 Wert und Zins bei Immobilien
- 238 DCF-Methode als dynamische Investitionsrechnung
- 240 Fazit und Kommentar

244 **DCF-Welle in der Schweiz – Unerwartete Wende**

- 245 Die Anfänge bleiben im Dunkeln
- 246 Suche nach den «richtigen» Schätzergebnissen
- 248 Schätzungschao bei Immobilienfonds
- 249 UBS wird – ohne Absicht – zur Schrittmacherin
- 252 Kein Zeitgeistphänomen, aber historische Koinzidenzen
- 253 Rasche Verbreitung als Schätzungsmethode
- 253 Präsenz der DCF-Methode in produktbasierten Softwarepaketen
- 255 Die DCF-Methode in der Öffentlichkeit
- 257 Fazit und Kommentar

260 **Regressionsanalyse – Hedonische Funktionen als Spielart**

- 261 Donnerschlag für die Immobilienschätzer
- 262 Geschichtlicher Abriss und thematische Verortung
- 265 Auslegeordnung der frühen Forschungsarbeiten in der Schweiz
- 267 Regressionsmodelle für selbst genutztes Wohneigentum
- 273 Überblick über hiesige Anwendungsgebiete
- 278 Fazit und Kommentar

284 **Vereinigungen und Ausbildung – Vom Einzelkämpfer zu Interessengruppen**

- 285 Interessengruppen und Lehrmittel
- 287 Ausbildungen und Lehrgänge
- 289 Fazit und Kommentar

293 **Anhang**