

Editorial



Jens Ruckli

Der neue Webmaster des SIV, Jens Ruckli, ist 28-jährig und wohnt in Zürich. Er ist in der Weiterbildung als Multimedia Koordinator und arbeitet nebenbei als Verantwortlicher Kommunikation in einer Eventagentur. Wir freuen uns, mit Jens Ruckli einen vielseitigen und kompetenten Internetspezialisten gefunden zu haben und wünschen ihm viele Ideen beim SIV.

Redaktion SIVinfos:

Jürg Egger, Waldeggweg 16
8302 Kloten, Tel. 01 803 03 04
siv@egger-immobilien.ch

Sekretariat:

Sekretariat SIV, Poststrasse 23
Postfach 2149, 9001 St. Gallen
Tel. 071 223 19 19, Fax 071 223 19 20
sekretariat@immobilienschaetzer.ch

Präsident:

René Sproll, Poststrasse 23
9001 St. Gallen, Tel. 071 223 28 32
rene.sproll@telamon.ch

Grusswort des Präsidenten

Liebe Mitglieder

Sehr geehrte Immobilienfachleute und Interessenten

Am Ende, bzw. Anfang eines Jahres blickt man gerne zurück und natürlich auch in die Zukunft. Dies wollen wir, in der Hoffnung, dass alles schön war, was war, und alles gut ist, was ist, auch tun. Persönlich blicke ich auf ein bewegtes Verbandsjahr zurück. Mit der GV im März in St. Gallen fand bereits früh der erste Höhepunkt für den SIV statt. Es war schön, den SIV vor einem erweiterten, interessierten Kreis erstmals zu präsentieren. Eine ähnliche Wirkung hatte unser Auftritt am zweitägigen Bodenseeforum in Friedrichshafen. Teilnehmende waren vorwiegend Sachverständige und Verbandsfunktionäre aus Deutschland. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Artikel hier im SIVinfos. Interessant für den SIV aus diesen Kontakten dürfte die längerfristige Entwicklung und Zusammenarbeit sein. Schwerpunkt im Ausbildungsbereich waren mit Sicherheit die durchgeführten Basis-, Experten- und Spezialkurse, die zwei Nachdiplomkurse in Burgdorf und Luzern sowie auch die eidgenössische Berufsprüfung für Immobilienschätzer.

Das detaillierte Ausbildungs- und Kursprogramm finden Sie ebenfalls in dieser SIVinfos. Es ist müssig, erneut den Stellenwert der Aus- und vor allem Weiterbildung im heutigen Umfeld zu erwähnen. Wechselnde wirtschaftliche Verhältnisse, Schätzungsrichtlinien und erhöhte Anforderungsprofile rufen nach einer permanenten persönlichen Weiterbildung. Vielfach stelle ich im Alltag fest, dass zwar die Schulen besucht werden, jedoch das erlernte Wissen in der Praxis nicht angewendet wird. Mit der letztjährigen Fachprüfung wurde mit Sicherheit ein weiterer Schwerpunkt im Schulungsbereich gesetzt. Die ganze Diskussion um die Wertverminderung von Grundstücken im Zusammenhang mit der Einführung der Süd-Anflüge hat dem SIV verschiedentlich die gewünschte Medienpräsenz gebracht.

Ausblick: Das kommende Jahr wird für den SIV mit Sicherheit ein entscheidendes werden. Wir freuen uns auf die nächste Generalversammlung, welche am 17. März 2005 durchgeführt werden wird. Tagungsort wird diesmal der Flughafen Zürich-Kloten sein. Mit Sicherheit ein Meilenstein in der Geschichte des SIV ist die Herausgabe des neuen Lehrbuches von Francesco Canonica, welches spätestens im Frühsommer publiziert wird.

Das SIV-Sekretariat befindet sich neu beim Präsidenten in St. Gallen. Mit diesem Schritt erhofft sich der Vorstand eine kostengünstige und vor allem mitgliederfreundliche Lösung.

Wir wünschen allen Mitgliedern ein erfolgreiches neues Jahr!

René Sproll
Präsident SIV





Jürg Egger

Das wirtschaftliche Umfeld in der Bau- und Immobilienbranche der Schweiz scheint sich nachhaltig zu verbessern. Die Normalisierung der Verhältnisse wird von allen Marktteilnehmern begrüsst. Ein wichtiger Faktor für diese Erholung ist der beständige Wunsch nach Wohneigentum und die anhaltend tiefen Zinsen. Die unbefriedigende Rendite bei den Pensionskassenguthaben und eine marktkonformere Geschäftspolitik der Banken stützen die Nachfrage zusätzlich. Die Bewertungspraxis wird von diesen Finanzmarkteinflüssen noch wenig tangiert. Auch der seriöse Immobilienschätzer muss nach wie vor mit langjährigen Mittelwerten beim Basiszinssatz rechnen. Es zeigt sich aber, dass der in starken Regionen ansteigende Marktdruck beim Handel die Preise überproportional ansteigen lässt. Da nun die aktuelle Verkehrswertschätzung jeweils den Marktwert repräsentieren sollte, müssen differenziertere Schätzungsmethoden angewandt werden. Zudem werden Marktbeobachtung und -kenntnisse bedeutungsvoller. Dies zwingt die professionellen Schätzer zur ständigen Anpassung des Fachwissens und der Methoden. Als der einzige Berufsverband in der Schweiz, der sich ausschliesslich mit der Immobilienbewertung befasst, helfen wir unseren Mitglieder dabei.

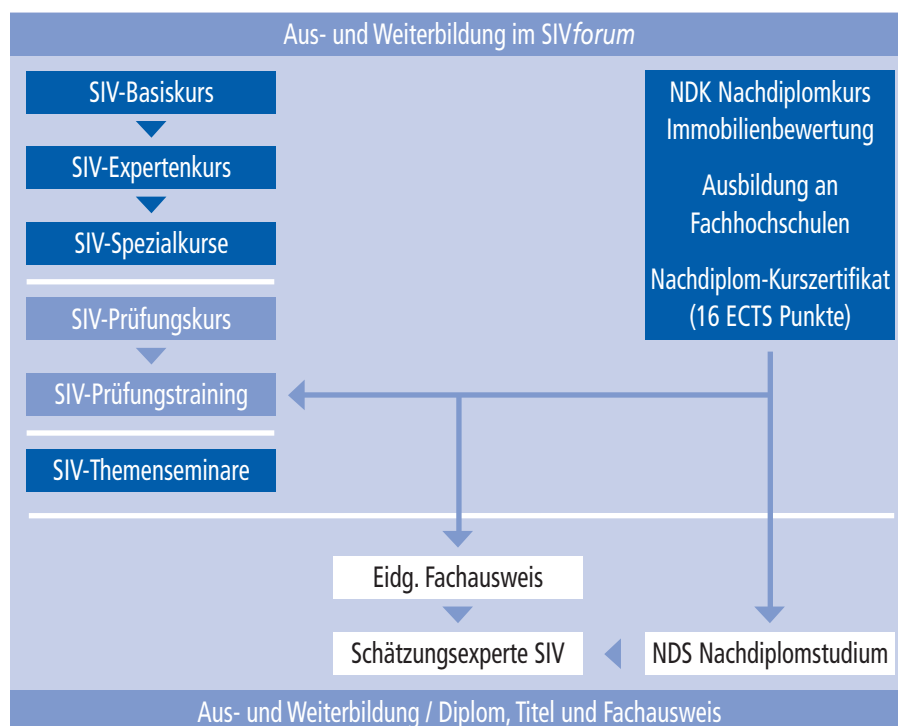
In eigener Sache möchte ich mich an dieser Stelle als Redaktor der *SIVinfos* verabschieden und danke Ihnen für die Treue seit 1999.

Der Redaktor
Jürg Egger

Das Jahr 2005 steht im *SIVforum* ganz im Zeichen des neuen SIV-Fachbuches. Das neue Fachbuch, welches gleichzeitig den Schätzerlehrgang 2000 ersetzen wird, bildet die Basis in den neuen Aus- und Weiterbildungskursen 2005.

Das Kursangebot 2005 wird in einer etwas veränderten Form angeboten. Dabei werden die SIV-Basis-, Experten- und Spezialkurse nicht mehr mit je 6 Tagen sondern neu mit je acht Tagen angeboten. Damit können wir den erhöhten Anforderungen besser gerecht werden. Mit den neuen SIV-Basis- und Expertenkurs wird das gesamte methodische Fachwissen in den statischen und dynamischen Schätzungsmethoden unterrichtet. Der SIV-Expertenkurs erweitert das Wissen in Spezialthemen wie Hotellerie, Öffentliche Bauten, Industrie, Landwirtschaft und dergleichen. Immer beliebter werden auch die Totalausbildungen an den Fachhochschulen Burgdorf, Luzern und St. Gallen. Dort werden im NDK Immobilienbewertung 230 Lektionen umfassendes Schätzerwissen in kleinen Klassen und auf Fachhochschulniveau angeboten. Im Jahr 2005 werden auch wieder zwei Themenseminare durchgeführt. Für Interessenten des eidg. Fachausweises finden die SIV-Prüfungskurse und das Prüfungstraining erst wieder im Jahr der nächsten Prüfung (2007) statt.

Die Übersicht zeigt das neue Kurs- und Seminarangebot 2005.



In der Beilage zum *SIVinfos* finden Sie das detaillierte Kurs- und Seminarangebot für das Jahr 2005. Das *SIVforum* freut sich Sie anlässlich unserer Kurse und Seminare begrüßen zu dürfen und wünscht Ihnen bei Ihrer Weiterbildung viel Erfolg. Für weitere Fragen zum *SIVforum* steht Ihnen unser Sekretariat jederzeit gerne zur Verfügung (bitte beachten Sie die neue Adresse).

Sekretariat SIV, Schweiz. Immobilienschätzer-Verband
Poststrasse 23, Postfach 2149, 9001 St. Gallen
Tel. 071 223 19 19, Fax 071 223 19 20
sekretariat@immobilienschaetzer.ch

www.immobilienschaetzer.ch

In der letzten *SIVinfos* (Nr. 17) haben wir gesehen, dass sich Immobilien grundsätzlich in einem Gleichgewichtszustand befinden, wo die Erträge alle Kosten zu decken vermögen. Für ein Mehrfamilienhaus mit vermieteten Wohnungen heisst dies, dass die eingehenden Mietzinse nicht nur die Kapitalzinsen und die laufenden Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten decken, sondern dass auch genügend Rückstellungen für die notwendigen zukünftigen Erneuerungen und sogar für den Abbruch und Wiederaufbau geüfnet werden können. So gesehen ist eine Immobilie in der Tat ein «perpetuum mobile» mit einer unbefristet langen Existenz. Das gilt nicht nur für Renditeobjekte, sondern auch für selbstbewohnte Einfamilienhäuser, und Gewerbebauten, kurz: für alle Immobilien, die einen geldwerten Nutzen abwerfen.

Im Laufe der Zeit entstehen bei Immobilien Verhältnisse, die das nachhaltige Gleichgewicht stören, wie z. B.: Fehlen der Erträge um notwendige Renovationen auszuführen; Entstehen von Verlusten wegen Leerstand oder wegen einem Wohnrecht; Bestehende Mietverträge mit fester Dauer verzögern den geplanten Umbau und die erhofften höheren Mietzinse; etc. Solche besonderen Verhältnisse bezeichnet man als «befristete Elemente».

Eine Immobilie besteht meistens aus mehreren Elementen. Für eine Verkehrswertschätzung empfiehlt es sich, eine Gliederung folgender Elemente vorzunehmen:

- Unbefristete Elemente wie z. B. der nachhaltige Ertrag einer Immobilie
- Befristete Elemente wie z. B.: die technische Entwertung (= früher «Altersentwertung»), Leerstand, Verluste infolge Wohnrecht, vorübergehende Mehrerträge u. dgl.
- Zukünftige Elemente wie aufgeschobene Erträge, zukünftige Investitionen etc.
- Gegenwärtige Elemente wie z. B. heute bestehender Schaden oder Nachteil mit unmittelbarer Wirkung.

Eine vollständige Verkehrswertschätzung muss alle unterschiedlichen Elemente enthalten, die je nach Art und Existenzbefristung oder -dauer auch unterschiedlich bewertet werden:

- Unbefristete Elemente: mit statischen Ertragswertmethoden (direkte Kapitalisierung)
- Befristete Elemente: mit dynamischen Ertragswertmethoden (Rentenbarwert, DCF)
- Zukünftige Elemente: mit Diskontierung per Stichtag
- Heutige Elemente werden direkt in die Bewertung eingesetzt (ohne Diskontierung)

Ein ganz besonderes befristetes Element ist die sog. «technische Entwertung» (früher «Altersentwertung»). Bekanntlich handelt es sich um einen Abzug in der Höhe der notwendigen Investitionen, die für eine Wiederherstellung des neuwertigen Zustandes nötig wären (Erneuerung ohne Qualitäts- oder Komfortverbesserung). Von Jahr zu Jahr altert ein Gebäude. Somit vergrössert sich jährlich der erforderliche Erneuerungsaufwand: der «Altersabzug» wächst von Jahr zu Jahr. Hier handelt es sich um zeitabhängige und demzufolge befristete Verhältnisse, die mit dynamischen Methoden (Rentenbarwert, Rentenendwert) zu berechnen sind. Vereinfachend kann der Altersabzug nach dem wirtschaftlichen Alter mit den SIV-Tabellen auch ohne Finanzmathematik errechnet werden. Wichtig ist die Erkenntnis, dass mit Ausnahme von Neubauten und total erneuerten Bauten jedes Gebäude einen Minderwert infolge technischer Entwertung aufweist, der in jeder Berechnungsmethode als Abzug berücksichtigt werden muss.

Bei einer Gesamterneuerung der Liegenschaft werden in der Regel gleichzeitig Erneuerungsarbeiten (Kompensation der Alterung) wie auch Verbesserungen (Qualitäts- und Komfortverbesserungen) vorgenommen. In den erforderlichen Gesamtinvestitionen sind die Erneuerungsinvestitionen enthalten. Wenn in einer Verkehrswertschätzung die gesamten zukünftigen Investitionen abgezogen werden, so ist damit auch der Abzug für die technische Entwertung erfolgt. Siehe dazu das nachfolgende Beispiel.

Sekretariatswechsel per 1. Januar 05

Mit dem Ausscheiden unseres bisherigen Vorstandsmitgliedes, Heinz Lanz, aus der Aare Immobilien Treuhand AG, Muri, welche bis anhin für die Sekretariatsführung des Schweiz. Immobilienschätzer Verbandes SIV zuständig war, wurde die Zusammenarbeit und Kommunikation schwierig. So sah sich der Vorstand gezwungen, den Sekretariatsvertrag mit dem bisherigen Auftragnehmer zu kündigen. Das SIV Sekretariat befindet sich neu beim Präsidenten in St. Gallen, womit kürzere Arbeitswege und eine bessere Kommunikation sowie eine kostengünstigere und mitgliederfreundliche Lösung resultieren sollte. Wir hoffen mit der Bündelung der Kompetenzen und direkter Zuständigkeit eine merkbare Effizienzsteigerung der Sekretariatsführung zu erreichen.

Die neue Adresse lautet ab sofort:

Sekretariat SIV

Schweiz. Immobilienschätzer-Verband
Poststrasse 23
Postfach 2149
9001 St. Gallen
Tel. 071 223 19 19
Fax 071 223 19 20
sekretariat@immobilienschaetzer.ch
www.immobilienschaetzer.ch

In der Schweiz gewinnen Immobilienschätzungen immer mehr an Bedeutung. Die Anforderungen an Schätzungsgutachten sind in den letzten Jahren stark gestiegen, weil kaum mehr ein Immobilienentscheid ohne das fundierte Wissen der Immobilienschätzung getätigt werden kann. Dies gilt nicht nur für die Bewertung von bereits bestehenden Bauten, sondern gleichfalls für die nachhaltige Beurteilung von geplanten Neubau-Projekten.

Der SIV beabsichtigt, ein neues Fachbuch herauszugeben, welches als führendes und umfassendes Standardwerk des Immobilienschätzungswesens in der Schweiz gelten soll. Das Buch behandelt Theorie, Methodik und Praxis für die Bewertung von nicht-überbauten und überbauten Immobilien und von Schätzungsobjekten aus allen Marktsegmenten wie Wohnbau, Industrie/Gewerbe, öffentliche Bauten, Gastgewerbebauten und viele weitere. Die unterschiedlichen eigentums- und sachenrechtlichen Verhältnisse werden ebenso gründlich abgehandelt wie die vielen Einflussfaktoren, die den Wert einer Immobilie beeinflussen.

Das neue Buch zeichnet sich insbesondere aus durch die konsequente und logische Analyse vom Wesen und Wert einer Immobilie. Die Mechanismen von Wertbildung und Entwertung werden auf eine verständliche und nachvollziehbare Art beschrieben und für die praktische Anwendung bei Immobilienschätzungen erläutert. Scheinbar komplizierte Sachverhalte erhalten eine oft verblüffend einfache Lösung, wenn sie mit «menschlichen» Verhaltensmuster bei der Immobilienbewirtschaftung erklärt werden.

Beispiel

Mehrfamilienhaus	in Kleinstadt im Mittelland, Lageklasse	= LK 3,20
Heutige Situation	heutiger tatsächlicher Ertrag pro Jahr	Fr. 162'000
	Heutiger Nettozinssatz (Kapital)	= 4,00%
	Jährliche Kosten (BK, UH, MzV, Verw.)	Fr. - 33'750
	jährliche erforderliche Rückstellungen	Fr. - 20'250
Zustand heute	Baujahr 1952, seither kleinere Einzelsanierungen. Heute generell schlechter erneuerungsbedürftiger Zustand.	
Gesamtsanierung	In 5 Jahren Gesamterneuerung/Sanierung: Geschätzte erforderliche Gesamtinvestitionen (inkl. Ertragsverlust während Bauzeit)	Fr. 800'000
Zustand zukünftig	Nach erfolgter Gesamterneuerung sind zu erwarten: Zukünftige Erträge insgesamt neu	Fr. 190'000
	Zukünftiger Nettozinssatz (Kapital)	3,75%
	Zukünftige jährliche Kosten	1,25%
	Zukünftige erforderliche Rückstellungen	0,75% = 5,75%

Lösung (1) Kombination statische + dynamische Methoden

Analyse	Die heutigen Verhältnisse sind nicht nachhaltig! Unbefristetes Element ist der in Zukunft nach der Sanierung erzielbare Ertrag, aber mit einer Wartefrist von 5 Jahren. Befristet ist der heutige erzielbare Ertrag. Die Sanierungskosten von 800'000 sind aufgeschoben, zudem können dafür 5 Jahre Rückstellungen angerechnet werden.																																	
Dispositiv	<ul style="list-style-type: none"> • Direkt Kapitalisieren zukünftiger Ertrag, diskontieren per heute • Aufrechnen Barwert des heutigen Ertrages für 5 Jahre • Abzug erforderliche Sanierungskosten, Anrechnung der bis dahin aufgesparten Rückstellungen. Diskontieren per heute. 																																	
Berechnungen	<table> <tr> <td>Zukünftiger Ertragswert (Bruttokapitalisierung)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fr. 190'000 : 5,75%</td> <td>3'304'348</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wartefrist diskontieren (4,00%; 5J.)</td> <td>x 0,822</td> <td>Fr. 2'716'174</td> </tr> <tr> <td>Barwert heutige Erträge (Nettokapitalisierung)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fr. 108'000 x 4,452 (BW 4,00%; 5 J.)</td> <td></td> <td>Fr. + 480'816</td> </tr> <tr> <td>Zukünftige Sanierungskosten</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamtsanierungskosten</td> <td>800'000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>aufgesparte Rückstellungen 5 Jahre</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fr. 20'250 x 5,416 (REW 4,00%; 5 J.)</td> <td>- 109'674</td> <td></td> </tr> <tr> <td>effektiv erforderl. Sanierungskosten</td> <td>690'326</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wartefrist diskontieren (4,00%; 5J.)</td> <td>x 0,822</td> <td>Fr. - 567'448</td> </tr> </table>	Zukünftiger Ertragswert (Bruttokapitalisierung)			Fr. 190'000 : 5,75%	3'304'348		Wartefrist diskontieren (4,00%; 5J.)	x 0,822	Fr. 2'716'174	Barwert heutige Erträge (Nettokapitalisierung)			Fr. 108'000 x 4,452 (BW 4,00%; 5 J.)		Fr. + 480'816	Zukünftige Sanierungskosten			Gesamtsanierungskosten	800'000		aufgesparte Rückstellungen 5 Jahre			Fr. 20'250 x 5,416 (REW 4,00%; 5 J.)	- 109'674		effektiv erforderl. Sanierungskosten	690'326		Wartefrist diskontieren (4,00%; 5J.)	x 0,822	Fr. - 567'448
Zukünftiger Ertragswert (Bruttokapitalisierung)																																		
Fr. 190'000 : 5,75%	3'304'348																																	
Wartefrist diskontieren (4,00%; 5J.)	x 0,822	Fr. 2'716'174																																
Barwert heutige Erträge (Nettokapitalisierung)																																		
Fr. 108'000 x 4,452 (BW 4,00%; 5 J.)		Fr. + 480'816																																
Zukünftige Sanierungskosten																																		
Gesamtsanierungskosten	800'000																																	
aufgesparte Rückstellungen 5 Jahre																																		
Fr. 20'250 x 5,416 (REW 4,00%; 5 J.)	- 109'674																																	
effektiv erforderl. Sanierungskosten	690'326																																	
Wartefrist diskontieren (4,00%; 5J.)	x 0,822	Fr. - 567'448																																
Gesamtwert	Summe befristete und unbefristete Elemente	Fr. 2'629'542																																

Lösung (2) DCF-Methode

DCF	Enter	vor Sanierung >					< nach Sanierung		
		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	Exit	Spezial	
Soll-Ertrag	162'000	162'000	162'000	162'000	162'000	162'000	190'000		
Ertragsverlust		0	0	0	0	0	0		
Kosten	- 33'750	- 33'750	- 33'750	- 33'750	- 33'750	- 33'750	- 41'304		
Rückstellungen	- 20'250	- 20'250	- 20'250	- 20'250	- 20'250	- 20'250	- 24'783		
Erneuerungen (nicht ertragsw.)									
Investitionen (ertragswirksam)						- 800'000			
Auflösung Rückstellungen					109'681				
Cashflow	0	108'000	108'000	108'000	108'000	- 582'319	123'913		
Nettozinssatz	0%						3.75%		
Kapitalwert							3'304'347		
Diskontzinssatz	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%		
Diskontfaktor		0.962	0.925	0.889	0.885	0.822	0.882		
DCF	2'629'655	0	103'869	99'900	96'012	92'340	- 478'666	2'716'173	0

Kommentare

- Resultatgleichheit** Die beiden Lösungswege ergeben genau die gleichen Resultate (Rundungsdifferenz nur Fr. 113 oder 0,004% infolge Fliesskommarechnung bei Excel). So muss es auch sein: die DCF-Methode verwendet keine andern Zahlen, also resultieren auch die gleichen Werte.
- Methodik** Die Kombination von konventionellen (statischen) und finanzmathematischen (dynamischen) Schätzungsmethoden entspricht den neusten Erkenntnissen. Die Gliederung in befristete und unbefristete Elemente erlaubt die Erfassung aller besonderen Sachverhalte und deren präzise Berechnung.
- Zinssätze** Bruttoerträge sind mit Bruttozinssätzen und Nettoerträge mit Nettozinssätzen zu kapitalisieren. Der Brutto-Ertragswert ist genau gleich hoch wie der Netto-Ertragswert.
Dynamische Methoden rechnen grundsätzlich mit Nettoerträgen und Nettozinssätzen.
- Entwertung** Der Abzug für die technische Entwertung (Altersabzug) ist in den zukünftigen gesamten Sanierungskosten enthalten. Definitionsgemäss ist der Altersabzug der Betrag zur Wiederherstellung eines neuwertigen Zustandes ohne Komfort- oder Qualitätsverbesserungen. Nach der Sanierung besteht wieder ein neuwertiger Zustand.
- DCF** Die DCF-Methode wird in einer der nächsten *SIVinfos* näher erläutert.

Francesco Canonica, Bern
SIV-Chefexperte

Behandelt werden sowohl die konventionellen Schätzungsmethoden wie Ertragskapitalisierung, Realwertrechnung, Differenz- und Vergleichswertmethoden, wie auch die finanzmathematischen Methoden wie Barwerte, Rentenrechnungen und DCF-Methode (discounted Cashflow). Es wird aufgezeigt, welche Objekte mit welchen Methoden zu bewerten sind und wie sie im Einzelfall anzuwenden sind. Die theoretischen Erläuterungen werden mit vielen anschaulichen Beispielen aus der Praxis ergänzt. Ein umfangreiches Tabellenwerk im Anhang enthält viele wichtige und nützliche Kenndaten.

Als Autor zeichnet der bekannte Immobilienexperte Francesco Canonica, Verfasser des VAS-Schätzerordners, des SIV-Schätzerlehrgangs über das Grundwissen und vieler Lehrhefte über spezielle Schätzungsthemen. Canonica hat 1998 den schweizerischen Immobilienschätzer-Verband SIV gegründet, er ist Mitglied der eidgenössischen Schätzungskommission und Dozent für Schätzungswesen an schweizerischen Fachhochschulen. Er gilt als eigentlicher Begründer der «neuen schweizerischen Schätzungsphilosophie». Er vereint eine jahrzehntelange praktische Berufserfahrung mit einer kompromisslos klaren Analyse wertrelevanter Immobiliensachverhalte.

Das neue Schätzer-Fachbuch des SIV wird im Sommer 2005 erscheinen. Es wird endlich die grosse Lücke in der schweizerischen Fachliteratur über die Immobilienschätzungen schliessen.

Wertveränderungen als Folge von Immissionen: Wer hat konkrete Erfahrungen gemacht?

Ist in Eurem Arbeitsgebiet eine befahrene Strasse überdeckt worden? Wurde ein Schiessplatz oder ein Militärflugplatz ausser Betrieb gesetzt? Sind entlang einer Strasse oder Bahnlinie Lärmschutzwände errichtet worden? Oder seid Ihr im Gebiet des gekröpften Nordanfluges auf Kloten tätig? Und habt Ihr dabei festgestellt, dass eine Veränderung von effektiven Mietzinsen oder Transaktionspreisen die Folge war? Die kleine Arbeitsgruppe des Kompetenzzentrums bittet alle Mitglieder des SIV, Beispiele einzusenden, welche Wertzu- oder -Abnahmen als Folge von veränderten Immissionen betreffen.

Wer kennt z. B. die Situation der Autobahn-Überdeckung Glattbrugg vor dem Flughafen Zürich-Kloten?

Besten Dank für Eure Mithilfe!

Martin Frei, Zürich
Leiter SIV-Kompetenzzentrum
Fax 01 253 18 41 oder
immo.frei@dplanet.ch

Wir haben in den letzten Ausgaben des SIV infos wiederholt über den Fluglärm und dessen Auswirkungen auf die Bewertung von Liegenschaften berichtet. Nach wie vor sind wir an diesem Thema dran und nach wie vor liegen noch wenig gesicherte Erkenntnisse vor. Die Bandbreite für die Wertminderungen bei Lärm in der Literatur ist erheblich (siehe Tabelle SIVinfos Dezember 2003). Die nachfolgenden Hinweise sind bei konkreten Schätzungen nicht wie ein Kochrezept anwendbar. Sie erlauben dem interessierten Schätzer, sich über Ergebnisse der Forschung zur Lärmthematik ein Bild zu machen und einige wissenschaftlich ermittelte Grössenordnungen des Einflusses von Lärmimmissionen zu erhalten.

Berichtet wurde in den SIVinfos bereits vom Urteil des Bezirksgerichtes Bülach vom 26. März 2003. In diesem hat es eine Mietzinsherabsetzung eines Mieters in Glattbrugg vollumfänglich abgewiesen. Diese war als Folge der temporären Schliessung der Westpiste verlangt worden, was zur Folge hatte, dass andere Pisten mehr Flugbewegungen zu übernehmen hatten und der Lärm andere Regionen stärker betraf. Der zuständige Einzelrichter kam zur Auffassung, dass in den Gemeinden der näheren Umgebung eines Flughafens stets mit Zunahme des Fluglärms zu rechnen sei, und der Vermieter darauf keinen Einfluss habe. Mieter haben also – zumindest im zu beurteilenden Fall – keinen Mangel an ihrer Mietsache als Folge des Fluglärms. Als direkte Konsequenz ergibt sich daraus, dass Renditeliegenschaften über ihren Ertragswert gesehen eher von geringeren Wertminderungen betroffen sind. Im Rahmen einer Fachtagung im Juni 2004 wurde diese Annahme von einem Referenten (H. J. Stucki, SEK/SVIT) unterstützt. Er sieht – ebenso wie hier schon dargelegt – die Mietpreise mittel- bis langfristig wieder auf dem Niveau des Vorlärmszustands, und ebenso erwartet er eine höhere Fluktuation in solchen Objekten. Die Wertminderung erfolgt also eher über höhere Unterhalts- und Vermietungskosten usw. und über ein höheres Vermieterrisiko. An der gleichen Tagung war übrigens von einem Vertreter einer Grossbank zu hören, dass diese in einem vom Südanflug neu lärmbeeinträchtigten Gebiet (Gockhausen bis Meilen) die Belehnungsgrenze für Hypotheken «leicht» reduziert habe. Da war vor nicht allzu langer Zeit in der Presse noch anderes zu lesen.

Bis heute sind Liegenschafteneigentümer im Kanton Zürich aus behördlicher Sicht nicht von Minderwert betroffen. Die Finanzdirektion des Kantons Zürich hat sich bezüglich der Steuerperiode 2003 entschieden, grundsätzlich keine Reduktion des Liegenschaftenswertes zuzulassen. Der im Februar 2004 getroffene Entscheid wird damit begründet, dass es noch keine Anzeichen dafür gäbe, dass die Liegenschaftenspreise deutlich gesunken seien. Zu anderen Erkenntnissen kommt ein Gutachten des Hauseigentümerversandes Zürich, welches im April 2004 im Auftrag des Gemeinderates Zumikon erstellt worden ist. Der HEV kommt zum Schluss, dass der Verkehrswert von selbstgenutzten Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen in der Gemeinde Zumikon je nach Steuer-Lageklasse zwischen 10% (LK 5) und 29% (LK 1) und bei Mietwerten zwischen 7% (LK 5) und 14% (LK 1) abgenommen habe. Neben der Steuer-Lageklasse der Liegenschaften spielt für die Wertabnahme eine Rolle, wie weit die Liegenschaft von der Anflugachse (ILS-Achse) des Südanflugs entfernt liegt.

Eine vom Bundesamt für Raumplanung herausgegebene Studie hat sich mit den Lärmkosten des Verkehrs auseinander gesetzt («Externe Lärmkosten des Verkehrs: Hedonic Pricing», Dezember 2001). Wenn sie auch über den Fluglärm unter Hinweis auf den grossen damit verbundenen Aufwand keine Aussagen macht, sind die gewonnenen Erkenntnisse erwähnenswert. Basierend auf Daten von Handänderungen von 380 Einfamilienhäusern in den Gemeinden Dübendorf, Gossau ZH, Thalwil, Uster, Wetzikon, Winterthur und Zürich in den Jahren 1995 bis 1999 ergibt sich, dass als Folge von Verkehrslärm eine Zunahme um 1dB(A) den Immobilienpreis um 0.66% vermindert. Ein Einfamilienhaus mit einem Preis von Fr. 750'000.– an einer ruhigen Wohnlage (55dB(A)) würde an einer lärmbelasteten Strasse mit 70dB(A) eine Wertminderung von rund Fr. 75'000.– erfahren. Interessant ist, dass die Auswirkungen zur unmittelbaren Nähe zur Bahn nicht zuverlässig berechnet werden können, da die Bandbreite mit –1.8% bis –24%

mit den verwendeten hedonischen Gleichungen zu gross wird. Hedonische Methoden können – wie wir wissen – nicht alle Probleme lösen. Die Studie des Bundesamtes für Raumplanung weist zu Recht darauf hin, dass frühere und in anderen Regionen durchgeführte Untersuchungen über Minderwerte bei lärmbelasteten Liegenschaften zu höheren Ergebnissen führten. Anstelle der nun für den Kanton Zürich ermittelten 0.66% als Folge von Verkehrslärm eine Zunahme um 1dB(A) ergab sich für die Stadt Basel 1983–84 1.26%, für die Stadt Zürich 1986 0.8%, für die Stadt Neuchâtel 1989 0.9%. Ein Erklärungsgrund könnte sein, dass seit 1984/89 vielerorts Häuser mit besonderen Isolierverglasungen ausgerüstet wurden.

Die Auswertung von 440 Mietwohnungen aus der Stadt Zürich, die in der Studie des Bundesamtes für Raumplanung aufgeführt ist, lässt erstaunlicherweise keine definitiven Erkenntnisse über die Auswirkungen von Verkehrslärm auf Mietzinsen zu. Das haben auch andere Autoren bereits erwähnt (Buechel, 1993, Untersuchung in Genf, allerdings mit schmaler Datenbasis).

Demgegenüber hat eine Untersuchung von rund 11'000 Wohnungen in der Stadt Genf (Paying for Quietness, A. Baranzini und J.V. Ramirez, 2002) gezeigt, dass höherer Lärm von 10Lr (dB(A)) zu einer Mindermiete von 2.2% führt für Bauten, die zwischen 1993 und 2000 renoviert wurden, und über alle Bauten gesehen zu 1.9% Mindermiete bei Mietwohnungen privater Eigentümer und zu 5.7% bei solchen, die der öffentlichen Hand gehören. Es scheint, dass sich hier auswirken könnte, dass private Eigentümer vermehrt Schallschutzmassnahmen ergriffen haben. Tatsächlich lassen sich ja viele Immissionen durch bauliche Massnahmen erheblich verringern, und nicht selten ist der Verursacher der Immission sogar verpflichtet, an solche Massnahmen Kostenbeiträge zu leisten.

Was an den bisherigen Studien unbefriedigend scheint, ist der Umstand, dass Lärmstörung keine lineare Angelegenheit ist. Eine Lärmzunahme von 48 auf 50 dB(A) dürfte für die meisten Menschen anders wahrgenommen werden als eine Erhöhung von 70 auf 72 dB(A). Wir haben in früheren Artikeln darauf hingewiesen, dass die Lärmwahrnehmung eine subjektive Angelegenheit ist. Das zeigt auch ein Zwischenergebnis einer laufenden Studie der ETH, wonach das physikalische Ausmass der Schallbelastung nur zu 10-35% massgebend für die Wahrnehmung der Lärmstörung sei. Nach dieser Studie scheinen unter anderem Mieter sich von Fluglärm weniger gestört zu fühlen als Eigentümer. Die Untersuchung soll dieses Jahr abgeschlossen werden.

Ob Lärm, ob Fluglärm – Fortsetzung folgt.

Martin Frei, Zürich
SIV-Kompetenzzentrum

Interessenten können eine Liste von Quellen, die zu diesem Thema im Internet sind, anfordern.

Vorstandssitzung im Spital St.Gallen
SIV-Präsident René Sproll liegt nach einem Unfall beim Jagen im Spital.

Trotzdem führte der SIV Vorstand die terminierte Vorstandssitzung im November durch – ausnahmsweise im Spital St.Gallen.



Gutgelaunter René Sproll mit vierfachem Beinbruch.

Leserbrief

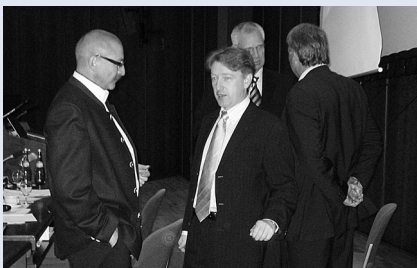
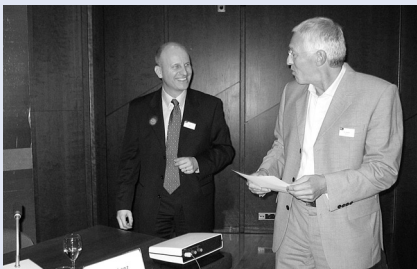
Gestern habe ich die *SIVinfos* einmal so richtig gründlich durchgelesen: Mein Kompliment! Sie ist sehr informativ, das durchlesen lohnt sich und die Informationen sind wertvoll. Schade zwar, dass der Vortrag von Herrn Jaeger nicht wiedergegeben wurde (auch nicht als Zusammenfassung). Besonders gefällt mir der Artikel von Dr. Andreas Wiget, in dem er klar festhält, dass das Schätzungsgutachten eines Privatgutachters in erster Priorität nicht von einem bestimmten Zweck abhängig sein soll. Ich habe nämlich die in der mir bekannten Lehre vertretene These, wonach eine Schätzung je nach Zweck anders gemacht werden sollte, nie begriffen (und mich auch nicht daran gehalten). Mit der (möglichen) Haftung des Schätzers für die Kosten, welche im Zusammenhang mit der Entstehung von Baumängeln entstehen, kann allerdings die heute oft propagierte und von den Banken angewandte hedonistische Methode vergessen werden, denn selten ist ein Objekt wie das andere und Baumängel sind jede Menge eingebaut. Damit ist bautechnisches Fachwissen wieder gefragt und es könnte auch für mich als Bausachverständiger interessant werden, wieder vermehrt Schätzungen durchzuführen.

Mit freundlichen Grüssen
Hans Ziörjen

Real Estate Valuation 2004 am 1. und 2. Oktober 04 in Friedrichshafen am Bodensee.



Dozententisch von links: Bernhard Floter – Leiter des Institutes für Sachverständigenwesen IFS Köln, Hans Netscher, Dipl. Ing. – Organisator des Bodenseeforums, René Sproll – Präsident SIV



Information und Dialog zur Zukunft der Immobilienbewertung

Der Saal war mit rund 200 Teilnehmern bis auf den letzten Platz belegt, als der Geschäftsführer der IFS GmbH für Sachverständige Bernhard Floter das Bodenseeforum 2004 eröffnete. Auch dieses Jahr konnten bereits Wochen vor der Veranstaltung am 1. und 2. Oktober Anmeldungen nicht mehr berücksichtigt werden. Die stetig steigende Teilnehmerzahl und die überwältigende Resonanz zeigen, dass mit dem Bodenseeforum die richtigen Themen angesprochen und kompetente Referenten präsentiert werden. So haben die Teilnehmer zwei überaus informative, aber auch unterhaltsame Tage erfahren.

Das Thema Immobilien-Wertermittlung ist aktueller denn je: Die Bedeutung der Immobilienwerte wächst auf allen Ebenen. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach qualitätsgesicherten Bewertungsprozessen, nach verwendungsfähigen Gutachten und nicht zuletzt nach Professionalisierung. An diese Trends führt das Bodenseeforum seine Teilnehmer heran.

Insgesamt neun renommierte Persönlichkeiten aus der Immobilienwirtschaft haben an zwei Tagen zum Entwicklungsstand und zur Zukunft der Immobilienbewertung referiert. Dabei wurde immer deutlicher: Die «Halbwertszeit» von Theorie und Praxis der Immobilien-Wertermittlung wird zunehmend kürzer, dafür werden die Anforderungen an die Immobilien-Wertermittler immer grösser.

Das erste Referat galt dem brandaktuellen und äusserst kontrovers diskutierten Thema «Rating als immobilienwirtschaftliches Analyseverfahren – Bericht aus der Praxis», das von Dr. Thomas Beyerle (DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, Allianz Dresdner Asset Management Frankfurt) in gewohnt kompetenter und gleichzeitig aussergewöhnlich offener, ja ungeschminkter Weise behandelt wurde. So wurden die Chancen aber auch die Grenzen eines Immobilien-Ratings deutlich.

Der Entwicklungsstand und die Bewertungspraxis der «Bewertung von Industrieimmobilien – objektiv und marktgerecht» wurde von Dipl.-Ing. Günter Wattig (Immobilien Gutachter HypZert, Eurohypo AG Stuttgart) umrissen. Neue Chancen für die Wertermittlung im Corporate Real Estate und neue Bewertungsanforderungen infolge IAS/IFRS werden dazu führen, dass dieses Thema eines der brandaktuellen Themen der Wertermittlungszukunft bleibt.

Ein besonderes Highlight des ersten Tages war zweifellos der mit schauspielerischer Präzision, geistreichem Text, scharfer Zunge und unnachahmlicher Mimik vorgetragene Part von Prof. Dr. Friedrich Faber. Die «Prognosesicherheit als Grundlage qualifizierter Immobilien-Wertermittlung und als kommunikativer Herausforderung» war sein Thema. Lange waren sich die Teilnehmer unsicher, ob dieser «Professor» etwas zur Wertermittlung beitragen kann oder ob er sie schlicht «auf den Arm nimmt». Zwar befasste sich der Vortrag bis zu seinem Ende mit der Immobilie und deren Bewertung, konkretes, substantielles oder gar verwendungsfähiges vermissten die Teilnehmer jedoch. Dafür nahmen obskures, bizarres, burleskes, groteskes, irrealles, abstruses, diffuses, absurdes, paradoxes und dubioses immer mehr zu. Spätestens nachdem sich der «Herr Professor» als Schauspieler Bernhard Hellstern zu erkennen gab, war auch dem Letzten klar, dass es sich weder um einen Wissenschaftler handelte noch dass Fachwissen transportiert wurde. Mit kaum enden wollenden Applaus und voller Begeisterung wurde der Schauspieler Hellstern schliesslich von der Bühne entlassen. Er und sein Auftritt waren das Gesprächsthema des Abends.

Eine Botschaft hatte Prof. Dr. Friedrich Faber jedoch eindrucksvoll vermittelt: Glaube nicht an jeden Unfug, der mit Eloquenz und Überzeugungskraft vertreten wird. Und manch einer hat sich später gefragt, weshalb er nicht schon beim Lesen des Ankündigungstextes Zweifel am Professor und an seiner Kompetenz hegte. Immerhin hatte der Mitveranstalter des Bodenseeforums Hans Netscher dort beispielsweise ankündigen lassen: «Vom Back Looking Risk (BLR) zum Forward Looking Risk (FLR)» oder «Dynamisches Rating und Markttransparenz». Bei Einigen hat dies zum Nachdenken geführt.

Vielfältige Kontakte, informative Gespräche und aussergewöhnliche Begegnungen mit Referenten und Teilnehmern sind fester Bestandteil des Bodenseeforums. In Pausen und besonders während der Abendveranstaltung ist dies in ungezwungener und dennoch festlicher Atmosphäre möglich. Wie immer wurden die Teilnehmer im Graf-Zeppelinhaus-Haus (www.gzh.de), das sich

in reizvoller Lage unmittelbar am Ufer des Bodensees befindet, genussreich bewirtet. Schwerpunkte des zweiten Tages bildeten die Themen rund um die Gutachtenerstattung in ihren unterschiedlichen Facetten sowie Sachverständigenwesen und Wertermittlung in der Schweiz.

Der Bericht von Bernhard Floter, IFS Zert (geschäftsführendes Vorstandsmitglied IFS e.V. und Geschäftsführer IFS GmbH für Sachverständige, Köln) zur Praxis der Gutachtenerstattung zertifizierter (und in der Regel zudem öffentlich bestellter) Sachverständiger zeigte, dass Handlungsbedarf besteht. Beispiele «typischer Fehler in Wertermittlungsgutachten» machen deutlich, dass gerade bei den etablierten Wertermittlern regelmässiger Weiterbildungsbedarf besteht.

Brauchen wir anerkannte Standards zur ordnungsgemässen Gutachtenerstattung? fragte Hans Netscher (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Meersburg) im anschließenden Referat und kam zu einer eindeutigen Antwort: Die Frage ist nicht, ob wir solche Standards brauchen, sondern weshalb wir sie nicht bereits seit Jahren haben. Für alle Beteiligten, etwa den Nachfragern nach Gutachten und den Wertermittlern, wären durch allgemein anerkannte Standards eine erhebliche Hilfestellung und eine grosse Vereinfachung an die Hand gegeben.

Eines der entscheidenden Zukunftsthemen der Immobilien-Wertermittlung hat Armin Brett (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart) mit dem Referat «Qualitätsgesicherte Immobilienbewertung und qualitätsgesicherte Berichterstattung» behandelt. «Best Practice Bewertungen oder Prädikats-Sachverständige» und «Immobilienbewertung als künstlerisches Werk oder als Wirtschaftsgut» waren die Alternativen, die es zu betrachten gilt. Nach seinem Vortrag kann es keinen Zweifel mehr geben: Zukünftig werden qualitätsgesicherte Bewertungsprozesse und qualitätsgesicherte Berichterstattungen über Wertermittlungen gefordert werden und geleistet werden müssen.

Mit der Sicherheit des langjährig erfolgreichen Wertermittlers hat Dr. Ralf Engel (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster) besondere Aufmerksamkeit mit seinem Thema «Praktische Beispiele für Anforderungen an Wertermittlungsgutachten: Erstbewertungen und periodisch wiederkehrende Wertermittlungen» hervorgerufen. An dieser Stelle sei Dr. Engel – wie allen anderen Referenten – für die umfangreichen und informativen schriftlichen Unterlagen gedankt, die sie den Teilnehmern zur Verfügung gestellt haben.

Nach dem Mittags-Lunch stand dieses Jahr die Wertermittlung in der Schweiz im Fokus. Der Präsident des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV, René Sproll (Sproll & Partner, St. Gallen) stellte die beeindruckende Leistung des noch jungen Verbandes SIV vor. Mit heute rund 600 Mitgliedern ist dieser Verband das führende Organ der Immobilienbewertung in der Schweiz. Anschliessend demonstrierte der Generalsekretär des SIV Heinz Lanz (Eidg. Dipl. Immobilien-Treuhänder und Dipl. Immobilienökonom) in plastischer Weise die derzeitige und zukünftige Wertermittlungspraxis in der Schweiz. «Von unseren Nachbarn lernen», war unter anderem sein Thema. Und in der Tat zeigte sich immer wieder: Die Anforderungen an die Wertermittlung entsprechen denen in anderen Ländern, die Qualität und die Intensität der Wertermittlung unterscheiden sich jedoch deutlich. Und hier haben die Zuhörer viel vom informativen und kompetenten Vortrag des Heinz Lanz profitieren können.

Parallel zum zweiten Veranstaltungstag wurde auch 2004 eine geführte Besichtigung durchgeführt. In diesem Jahr führte der Weg mit dem Schiff über den See zur Insel Lindau. Wie immer wurden die Teilnehmer durch Herrn Dieter Brecht in die wunderschöne Bodenseelandschaft und das Leben «am See» eingeführt.

Dynamische Veränderungsprozesse bewegen die Immobilienbewertung. Nur Veranstaltungen wie das Bodenseeforum ermöglichen es aktiv tätigen Wertermittlern auf der Höhe der Zeit zu bleiben. Wir laden Sie ein, das 7. Bodenseeforum 2005 zu besuchen, das für den 30.09./1.10.2005 geplant ist. Die bereits erfolgten Vormerkungen zeigen, dass eine möglichst frühzeitige Anmeldung angeraten ist. Wir tun schon heute alles, dass das Bodenseeforum auch 2005 seinem Ruf gerecht wird.

Ab sofort können Sie unter der Internet-Adresse www.bodenseeforum.net aktuelle Informationen und erste Referatskripte abrufen.

Fluglärm

Wenig überraschend ist das Departement Leuenberger in seinem Ende Juli vorgestellten Bericht zur Luftfahrtspolitik um einige der wirklich heissen Kartoffeln nur herum geschlichen, statt sie auf die Gabel zu nehmen. Dazu gehört die Frage des Fluglärms. Unique hat nun anfangs Oktober mitgeteilt, dass ihr Grundlagenpapier zu den Themen Lärm und Entschädigungen auch noch nicht präsentiert würde. Wir nehmen an, dass dieses Grundlagenpapier, das Pendant für Minderwertentschädigungen werden soll, zum Versuch des Hauseigentümergebäudes Zürich, die Berechnung des steuerlichen Eigenmietwertes unter der Fluglärmverschallung zu korrigieren. Unique hat dem Vernehmen nach in aller Stille versucht, ein entsprechendes Modell entwickeln zu lassen. Wir sind gespannt, wer glaubt, sich hier Verdienste holen zu können. Das Modell des HEV methodisch zu übertreffen, dürfte dabei das geringere Problem sein. Für satte Schlagzeilen gut war die am 20. 10. präsentierte Studie des St. Galler Büros Strittmatter Partner AG zur Frage des «volkswirtschaftlichen Immobilienmarkt-Schadens». Wir haben sie am gleichen Tag in der Sendung «Schweiz aktuell» von SF DRS als holzschnittartige Vereinfachung kommentiert, die mit Fragezeichen zu versehen sei. Ausserdem haben verschiedene Zeitungen dazu Stellungnahmen und Kommentare von uns gedruckt. Gespannt sind wir auf Nachrichten von einer weiteren Front. Bereits anfangs des Jahres haben zwei Grundeigentümer von Liegenschaften in der Gemeinde Hochfelden einen Rekurs gegen den Einschätzungsentscheid der Steuerbehörde gemacht, da ihrer Ansicht nach der Fluglärm bei der Festsetzung der Eigenmietwerte nicht berücksichtigt sei. Die für den Fall zuständige Steuerrekurskommission III hat nun im Juli entschieden, dass eine individuelle Schätzung zu machen sei und die Einholung eines entsprechenden Gutachtens angeordnet.

Martin Frei, Zürich
SIV-Kompetenzzentrum

Real- und Ertragswertmethode: werden Klassiker zu Auslaufmodellen?

Bereits unter dem noch geltenden Anlagefondsgesetz – wir weisen in dieser Ausgabe auf entsprechende Veränderungen hin – haben der Bundesrat und die Eidgenössische Bankkommission (EBK) Einfluss ausgeübt auf Schätzungsexperten und ihre Tätigkeit für einen Fonds. Der Schweizerische Anlagefondsverband Swiss Funds Association (SFA) hat Richtlinien für Immobilienfonds und Kennzahlen für Immobilienfonds aufgestellt, die nach Genehmigung resp. zustimmender Kenntnisnahme durch die EBK als Selbstregulierung der Branche gelten und Anforderungen an Verkehrswertschätzungen definieren. Es ist davon auszugehen, dass diese demnächst in Kraft treten werden.

«Verkehrswerte von Grundstücken werden demnach mit Hilfe einer dynamischen Ertragswertmethode erfolgen.»

«Bei denjenigen Grundstücken, die nur mit einer anderen Bewertungsmethode befriedigend bewertet werden können (wie z.B. unbebautes Bauland oder Abbruchobjekte), ist im Schätzungsprotokoll die Wahl der abweichenden Bewertungsmethode zu begründen und die Methode zu umschreiben.»

«Als dynamische Ertragswertmethode anerkannt werden die Barwert-Methode, die Discounted Cashflow-Methode und andere anerkannte dynamische Ertragswertmethoden.»

Teilnahme des SIV an der Vernehmlassung zur Revision des Bundesgesetzes über die Anlagefonds

Das Bundesgesetz über die Anlagefonds (AFG) vom 18. März 1984 mit verschiedenen späteren Revisionen enthält unter anderem verschiedene Artikel, welche die Bewertung von Grundstücken regeln. Es wird ergänzt durch die Anlagefondsverordnung (AFV), welche im Gesetz enthaltene Regelungen ergänzt und präzisiert. So werden etwa in Art. 50 der AFV die Anforderungen an Schätzungsexperten festgelegt, damit sie von der Aufsichtsbehörde, der Eidgenössischen Bankkommission EBK, anerkannt werden können.

Mit der Revision sollen sämtliche Formen der kollektiven Kapitalanlagen zukünftig dem revidierten Anlagefondsgesetz unterstellt werden. Die Expertenkommission schlägt in ihrem Entwurf einen eigentlichen Paradigmenwechsel in der Fondsgesetzgebung vor. Künftig sollen neue Rechtsformen der kollektiven Kapitalanlage eingeführt sowie sämtliche nach der schweizerischen Gesetzgebung ohne Bewilligung zulässigen Formen einem einzigen Aufsichtsgesetz unterstellt werden. Um dem neuen Geltungsbereich gebührend Rechnung zu tragen, soll das Anlagefondsgesetz künftig in «Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen» (KAG) umbenannt werden. Der Gesetzesentwurf (E-KAG) dazu ging am 14. Januar 2004 in die Vernehmlassung. Aufgrund der eingangs erwähnten Regelungen, welche für uns Schätzer von Bedeutung sein können, hat der SIV an der Vernehmlassung teilgenommen. Wir geben nachfolgend auszugsweise unsere Stellungnahme wieder zu jenen Artikeln, die uns als Schätzer betreffen.

Art. 64 Abs. 4

Wie in Art. 1 an prominenter Stelle gesagt, geht es im E-KAG um Anlegerschutz und Transparenz. Im Zusammenhang mit Immobilien und deren Wert ist dabei der Begriff der Nachhaltigkeit des Ertrags von entscheidender Bedeutung. Die in Abs. 4 genannten nötigen Angaben (Schätzungsexperten, Schätzungsmethoden, Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze) lassen jedoch darüber für den Anleger alles untransparent.

Es scheint uns notwendig, in einem Jahresbericht Aussagen darüber zu finden, wie nachhaltig der aktuelle Ertrag erzielbar bleibt. Für eine Formulierung über die Nachhaltigkeit oder die Qualität des Cashflows wären verschiedene Ansätze denkbar. Die Kriterien dazu sind klar, und hier im Detail darauf einzugehen würde fast schon in ein schätzungsmethodisches Kolloquium führen. Es geht eigentlich um ein Rating der Qualität des Cashflows. Wenn – wie in den Erläuterungen zu Art. 82 festgehalten wird – der SFA anstelle des Bundesrates auf Verordnungsstufe irgend etwas plant bezüglich «zeitgemässer Bewertungsmethoden auf dem Wege der Selbstregulierung», wäre im Gesetz der Hinweis ausreichend, dass Angaben über die Nachhaltigkeit der Erträge darzustellen sind, und näheres dazu etwa von der Aufsichtsbehörde festgelegt werde.

Wir würden sogar bezüglich Rating noch weiter gehen und empfehlen, dass im Jahresbericht generell über die Qualität der einzelnen Immobilien ein Rating gemacht werden soll. Was Moody's oder S&P's für Aktionäre sind, wird das tripple-A des SIV für ein Grundstück als Information des Anlegers bei Immobilienfonds.

Art. 81

Unter den besonderen Pflichten der Immobilienfonds erachten wir einen Zusatz als notwendig, der allerdings auch in Art. 50 (Fondsregelement) aufgenommen werden könnte. Es geht darum, dass Anlageentscheide von Immobilien nicht gleich einfach korrigiert werden können wie üblicherweise solche in Finanzanlagen wie Aktien oder Obligationen. Für eine detaillierte Prüfung

eines Anlageobjektes im Hinblick auf einen Kaufentscheid (due diligence) sind besonders hoher Sachverstand und Sorgfalt erforderlich. Wir stellen immer wieder fest, dass diese Aufgabe teilweise von institutionellen Anlegern auf wenig professionelle Art gemeistert wird. In Art. 39 Abs. 2 AFG war die Verpflichtung enthalten, dass mindestens ein ständiger Experte ein Grundstück beim Erwerb schätzen muss. Im Kommentar zu Art. 82 E-KAG ist der Hinweis zu finden, dass Art. 2–5 des bisherigen Art. 39 AFG dann in der Verordnung geregelt würden. Angesichts der besonderen Tragweite eines Kaufentscheides empfehlen wir, einen Hinweis auf eine due diligence bereits auf Gesetzesstufe zu machen.

Ein Zusatz könnte etwa so formuliert werden:

Die Fondsleitung lässt vor einem Anlageentscheid bei einem Grundstück alle wertrelevanten Aspekte von mindestens einem unabhängigen, qualifizierten Experten prüfen. Die Aufsichtsbehörde (evtl. der Bundesrat) kann weitere Details regeln.

Art. 82 Abs. 1

Wir teilen die Bedenken des SEK/SVIT, welche er in seiner Stellungnahme bezüglich der Möglichkeit, juristische Personen als Schätzungsexperten zu beauftragen, geäußert hat. Die «Höchstpersönlichkeit» der Expertentätigkeit ist unseres Erachtens ein Grundsatz. Unklar erscheint uns ausserdem, ob dann eine beauftragte juristische Person nicht der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde unterstehen würde.

Art. 82 Abs. 2

Den Sinn der – unter anderem – von der Anerkennung abhängig machenden «finanziellen Garantien» finden wir im Kommentar zwar nicht, und wir können ihn daher nur vermuten. Angesichts der Verantwortlichkeit (Art. 111) sehen wir grundsätzlich die Notwendigkeit ein, entsprechende Sicherheit für einen Haftungsfall vorzusehen. Wenn die Aufsichtsbehörde die Ernennung der Schätzungsexperten genehmigen muss, dürfte es auch sie sein, welche die «finanziellen Garantien und beruflichen Voraussetzungen» zu definieren haben wird. Wir stören uns an der Formulierung «finanzielle Garantien». Entweder wäre zu ergänzen, um was es hier gehen soll, oder das Thema wird in der Verordnung so geregelt, dass es klar wird. Eigentlich ist es ja eine Selbstverständlichkeit, sich gegen Berufsrisiken zu versichern.

Art. 82 Abs. 3

Wir begrüßen grundsätzlich den Drang der Aufsichtsbehörde, Anforderungen an die Verkehrswertschätzungen zu umschreiben. Allerdings haben wir hier ein sehr starkes Bedürfnis zur Mitwirkung. Eine grosse Anzahl erfahrener Mitglieder des SIV wirkt jeweils mit bei den Prüfungen für den eidgenössischen Fachausweis der Immobilienschätzer, sei es als Experte bei der mündlichen Prüfung, Verfasser von Prüfungsaufgaben oder Korrektor der schriftlichen Prüfungen. Unser Verband ist dadurch mitbestimmend, was im anerkannten Schätzungswesen Sache ist. Wir bitten Sie daher, uns bei zu ziehen, sobald solche Themen aktuell werden."

Wer sich vertieft für das Thema interessiert und den Gesetzesentwurf mit Kommentar beiziehen möchte, kann diesen als pdf beim Sekretariat SIV anfordern. Das ganze Ergebnis der Vernehmlassung dürfte gelegentlich veröffentlicht werden.

Martin Frei, Zürich
SIV-Kompetenzzentrum

Soweit Zitate aus den entsprechenden Entwürfen der SFA, welche in der Schweiz Immobilienanlagen von rund Fr. 11 Mia. halten. Auch wenn die Richtlinien nur für Fonds gelten, kann von ihren Auswirkungen auf alle Bewertungen ausgegangen werden. Von den 17 in der Schweiz existierenden Immobilienfonds sind noch acht bei der Bewertungsmethode mit Gewichtung von Real- und Ertragswert. Das Bestreben, mit Real- und Ertragswertmethode zu gleichen Ergebnissen zu kommen, ist für Immobilienfonds jedenfalls bald obsolet. Haben die Verfasser der Richtlinien allerdings die zentrale Bedeutung von befristeten und unbefristeten Elementen und von statischen und dynamischen Methoden bei Bewertungen gedanklich voll durchdrungen? Die DCF-Methode gilt zwar nicht zu unrecht als dynamische Methode, und ihr Durchmarsch ist nicht zu stoppen. Kenner der Materie werden jedoch die Bestimmung des Residualwertes am Ende der untersuchten Periode zweifelsfrei als ganz normale, statische Kapitalisierung identifizieren, deren einzige Prise Dynamik aus der Diskontierung auf den Bewertungsstichtag entsteht.

Auf weitere interessante Aspekte der «Richtlinien für Immobilienfonds» der SFA wird zurückzukommen sein, sobald sie in Kraft sind.

SIV Generalversammlung 2005 am Donnerstag 17. März 2005

Bereits laufen die Vorbereitungen zu unserer diesjährigen Generalversammlung, die nun wieder im zentral gelegenen Airport Zürich-Kloten stattfinden wird.



Modell vom Dock E



Dock E im Betrieb

Wir bitten unsere Gäste und Mitglieder den Termin der GV 05 vorzumerken. Um ca. 15.00 Uhr besuchen wir das nun betriebsbereite Dock E, diesmal durch den Tunnel mit der Bahn und besichtigen die beeindruckende Infrastruktur.

Nach der Flughafenbesichtigung wird um ca. 17.00 Uhr ein Apéro offeriert und danach die diesjährige Generalversammlung durchgeführt. Wir freuen uns, wiederum bekannte Referenten und Gäste neben unseren Verbandsmitgliedern begrüssen zu können.

Die Traktandenliste und Einladung mit dem Programm wird Ihnen rechtzeitig vom SIV Sekretariat zugestellt.

Eidg. Berufsprüfung 2004



Daniel Frischknecht, 27-jährig, hat die Kaufmännische Berufsschule besucht und eine Kaufmännische Lehre bei der politischen Gemeinde Flawil absolviert. Als einer der erfolgreichen Prüfungskandidaten der sich beim SIVforum weiterbildete, hat uns sein Feedback interessiert.

Was machen Sie beruflich? Ich bin seit April 2001 Grundbuchverwalter-Stellvertreter auf dem Grundbuchamt der politischen Gemeinde Flawil.

Warum wollten Sie den eidg. Fachausweis als Immobilienschätzer erwerben? Nach der Erlangung des St. Gallischen Grundbuchverwalter-Patentes im März 2001 hatte ich vor, noch eine Weiterbildung zu absolvieren. Dadurch dass im Kanton St. Gallen der Grundbuchverwalter bei der Schätzung der Steuer- und Versicherungswerte mitwirkt, erschien mir die Erlangung dieses Fachausweises als sehr sinnvoll. Nebst diesem Aspekt wollte ich auch meinen persönlichen Marktwert auf dem Stellenmarkt verbessern.

Nützt Ihnen die Ausbildung beim SIV dazu heute etwas? Diese Ausbildung nützt mir sehr viel. Das erworbene Wissen kann ich direkt in mein Tätigkeitsgebiet einfließen lassen. Ausserdem kann ich Kaufpreise besser nachvollziehen. Diese Ausbildung hat mich nicht nur im beruflichen Bereich vorwärts gebracht, sondern sie ist auch hilfreich für meinen privaten Lebensbereich, da auch ich vielleicht einmal in die Situation komme, ein eigenes Grundstück käuflich zu erwerben und somit den Kaufpreis besser beurteilen kann.

Würden Sie diesen Weg wieder beschreiten, d.h. hat es sich im nachhinein für Sie gelohnt? Ich würde den gewählten Weg jederzeit wieder beschreiten. Es hat sich für mich mehr als gelohnt. Nebst dem erworbenen Fachwissen, habe ich auch sehr interessante Leute kennengelernt, mit denen ich sonst nicht in Kontakt gekommen wäre.

Warum denken Sie ist diese hohe Durchfallquote entstanden? Viele der Prüfungsteilnehmer besuchten wahrscheinlich keinen Prüfungsvorbereitungskurs und waren demzufolge auch schlecht vorbereitet. Vielleicht liegt es auch daran, dass die Prüfung von vielen Kandidaten unterschätzt wurde. Ich denke aber auch, dass die Messlatte bewusst hoch angesetzt wurde, um den Wert des Fachausweises zu erhalten, was meiner Meinung nach auch Sinn macht.

War die Prüfung zu schwierig? Die Prüfung war sicherlich schwierig aber durchaus machbar.

Wie war die Abwicklung und Organisation der Prüfung? Abwicklung und Organisation waren meiner Meinung nach einwandfrei. Ich habe nichts zu bemängeln.

Technopark Zürich als Prüfungsort Für mich aus der Ostschweiz kommend, ist der Technopark Zürich als Prüfungsort ideal. Er ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos zu erreichen. Der Technopark verfügt über ein Restaurant welches erlaubt, die Mittagspause bei gutem Essen zu verbringen. Dies erspart langwieriges Suchen in der Stadt nach einer passenden Mittags-Lokalität.

Wie war die Diplomfeier in Baden? Die Diplomfeier war gut organisiert und fand in einem schönen Ambiente statt. Ich fand es jedoch ein bisschen schade, dass vom SIV, ausser Ihnen als PK-Mitglied, niemand anwesend war.

Wie waren Prüfungsstoff und -fragen: Theorie Schätzungswesen Auf dieses Prüfungsfach konnte man sich sehr gut vorbereiten, indem man möglichst viele schätzungstheoretische/finanzmathematische Aufgaben löste.

Wir danken Ihnen für das Interview und wünschen Ihnen viel Erfolg!

Die Redaktion