



«Hedonische Bewertungsmodelle machen aus meiner Sicht für Anlageobjekte beziehungsweise Ertragsobjekte keinen Sinn, weil hier wirklich der zukünftige Cashflow für den Wert massgeblich ist.»

Daniel Hengartner, lic iur. HSG, Immobilienschätzer mit eidg. FA, Präsident, SIV-Schweizer Immobilienschätzerverband, Inhaber / Geschäftsführer Reseda Invest AG

Die Immobilienbewertung spielt sowohl bei Transaktionen wie auch bei Sanierungen eine grosse Rolle. Verschiedenste Herausforderungen kommen künftig auf die Branche und die Bewertungsmethodik zu.

Welchen Einfluss hat eine Sanierung auf die Schätzung?

Die technische Entwertung entfällt bei einer Sanierung, alle Bauteile werden in einem dem Neuwert vergleichbaren Zustand versetzt. Das negative Wertelement „technische Entwertung“ entfällt somit. Ebenfalls werden die Zuschläge beim Kapitalisierungssatz kleiner, da neue Gebäude wirtschaftlicher sind, was den Ertragswert ansteigen lässt.

Wie kann das aktuelle Thema «Nachhaltigkeit» in die Bewertung integriert werden?

Wir beurteilen insbesondere bei Renditeobjekten, wieweit die aktuellen Mietzinse nachhaltig (dauerhaft) erzielbar sind. Die Nachhaltigkeit interessiert oft nur den Eigentümer, weil je nach Bauart höhere und tiefere Bewirtschaftungskosten auf ihn zukommen. Den Mieter interessiert nur, was er zu welchem Preis erhält.

Kann der Marktpreis in überhitzten Zeiten als Richtwert für die Bestandsbewertung genommen werden?

Keinesfalls und das sollte er auch nicht. Der Verkehrswert, welcher ein Schätzer heute ermittelt, gilt jetzt und heute und nicht mehr

über eine längere Zeitspanne, so wie das noch vor ein paar Jahren der Fall war.

Wie kann Markttransparenz hergestellt werden und wo sind welche Daten verfügbar?

Reida (s. Kasten) und weitere klassischen Immobilienmarkt-Datenanbieter tragen viel zur Markttransparenz bei. Es stehen dem Bewerter heute genug Daten zu Verfügung um sich in seinem Marktgebiet die nötige Transparenz zu beschaffen. Lokale Marktkennnisse sind eine der zwei wichtigsten Voraussetzungen für eine brauchbare Immobilienbewertung.

Wie wird die Bewertung künftig automatisiert?

Grundsätzlich kann man die Immobilienbewertung nicht automatisieren. Wiederkehrende Bestandsschätzungen klammere ich hier teilweise aus, aber auch hier gilt der Grundsatz: Keine Schätzung ohne

Besichtigung vor Ort. Der aktuelle Zustand und die lokalen Gegebenheiten können sich innerhalb kurzer Zeit dramatisch verändern und das spürt man nicht vom Hauptsitz aus, sondern nur vor Ort.

Ist die DCF-Methode der Weisheit letzter Schluss oder kommen neue, alternative Methoden?

DCF ist state-of-the-art, und weil nicht immobilienpezifisch, sondern auch für alle anderen Bewertungen wie Unternehmen und irgendwelche Projekte, ist es nicht ersetzbar. Es ist der Weisheit letzter Schluss...

Alternativen sind nur hedonische Modelle. Alles was vom üblichen abweicht, ist mit Hedonie nicht zu bewältigen.

Welches Bewertungsverfahren wird sich international durchsetzen?

DCF hat sich bereits international durchgesetzt. Natürlich steht über allem, was aber vorerst noch zu versuchen ist, den Wert auf Basis von tatsächlichen Transaktionen vergleichbarer Objekte zu bestimmen. Leider sind Immobilien immer einzigartig, weshalb dieser Versuch heute und morgen noch nicht gelingen wird.

Reida – Real Estate Investment Data Association ist der schweizweite Vertrags- und Transaktionsdatenpool der Immobilienwirtschaft. Reida wird als Non Profit Organisation von der Branche getragen und ist ganz der Transparenz im Immobilienmarkt verpflichtet. Seit Juni 2012 ist der erste Datensatz verfügbar, der rund 80 000 Mietverträge von 11 500 Adressen, und Abschlüsse von 4'800 Liegenschaften und 300 Transaktionen von Anlageobjekten umfasst. Weitere Informationen: www.reida.ch