

# SIV Infos

Schutzgebühr Fr. 18.– | Nr. 34 Oktober 2010

**4** | EINBLICK – Gleich ist nicht immer gleich – schon gar nicht in anderen Landesteilen  
**5** | ATTUALITÀ – Abbiamo indicato quanto fatto e faremo **6** | PODIUM – Nachhaltigkeit: Leerformel oder Notwendigkeit? **8** | KNOW-HOW Der Faktor Zeit verlangt den Nettozinssatz **12** | SIREA – In der Praxis zeigt sich schnell, wer das «Prinzip» einer Schätzung begriffen hat **14** | PRÜFSOFA – Daten-Lage, Daten-Lage, Daten-Lage **15** | SIREA – Neue Mitglieder der Schätzergemeinde ausgezeichnet **16** | SIREA – Dank Weiterbildung die eigene Produktivität erhöhen



## **3** | PREISGEKRÖNT –

**Der avantgardistische,  
unkonventionelle Vitra Campus  
von Zaha Hadid**

Besuchen Sie  
die SIV-Website:  
[www.siv-ch.ch](http://www.siv-ch.ch)

**SIV**

Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband

## | EDITORIAL | Es werden unruhigere Zeiten auf uns zukommen



### Liebe Mitglieder Sehr geehrte Immobilienfachleute und Interessierte

Die Finma hat in letzter Zeit verschiedentlich von einer sich abzeichnenden Immobilienblase in der Schweiz gewarnt. Nach rund 16 Jahren mehrheitlich steigender Preise kann diese Angst durchaus eine Berechtigung haben. Wie werden sich die Preise entwickeln? Die Talsohle der aktuellen Rezession scheint zwar durchschritten, doch die Erfahrung aus vergangenen Konjunkturerinbrüchen lehrt, dass der Immobilienmarkt jeweils als letzter auf die wirtschaftlichen Verwerfungen reagiert.

Deflation oder Inflation – wird in Zukunft die Frage sein. Um den Konsum bei der Deflation wieder anzukurbeln, werden die Zinsen – die heute schon fast null sind – in Negativzinsen umgewandelt. Der steigende Geldwert erwirkt einen realen Anstieg der bestehenden Schuldenlast, insbesondere auch der Hypothekarverschuldung. Die Folge einer Deflation wird eine Depression mit einer langfristig steigenden Arbeitslosigkeit sein.

Bei einer Inflation verzeichnen wir ein rückläufiges Wirtschaftswachstum mit hoher Arbeitslosigkeit und stark steigenden Preisen. Die Zinsen werden steigen, parallel verringern sich die aufkraft und auch die wirtschaftliche Aktivität.

### Veränderung der Immobilienwerte

Bei beiden Szenarien werden Immobilienwerte Verluste verzeichnen, wobei der Wertverlust bei einer Deflation höher ausfallen würde. Der geringere Wertverlust bei einer Inflation ist auf eine höhere Investorenpräferenz für Immobilien zurückzuführen. Dies ist heute bereits bei noch fehlender Inflation unter dem Stichwort Inflationschutz bei «Privatinvestoren», nicht zuletzt auch aufgrund fehlender Anlagealternativen, festzustellen.

### Konklusion

Nicht alle Segmente des Immobilienmarktes reagieren auf die Einflüsse gleich. Massgebend für die Auswirkungen wird der Saldo aller Einwirkungen sein, wobei regionale Unterschiede durchaus vorkommen können.

Meiner Meinung nach wird ein Preisrückgang kommen. Da bei einer Inflation die Immobilien wegen der Geldentwertung nach wie vor eine attraktive Anlage sein werden, wird dieser moderat ausfallen. Teilmärkte, wie beispielsweise jener für Eigentumswohnungen, Villen oder Einfamilienhäuser, können je nach Region aufgrund bestehender Überproduktion, verbunden mit demographischen Veränderungen, schärfer reagieren.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen ein gutes Auge bei der Beobachtung der Marktveränderungen. Es werden unruhigere Zeiten auf uns zukommen. Und natürlich schöne Spätsommertage.

Ihr René Sproll

René Sproll  
Präsident SIV

### Impressum

**Redaktionsleitung SIV infos:** sibyllejung kommunikation, Felsenstrasse 28, 9000 St.Gallen, Tel. 071 222 95 92, sibylle@jungkomm.ch

**Redaktioneller Beirat:** Jürg Gredig, Werner Ramseyer, Hubert Wagner

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

**Präsident:** René Sproll, c/o Sproll & Ramseyer AG, Poststrasse 23, 9001 St.Gallen, Tel. 071 223 18 18, Fax 071 223 18 08, presi@siv-ch.ch

**Auflage:** 3'000 Exemplare, **Satz und Druck:** Schmid-Fehr AG, Goldach

**Titelbild:** Melanie Brunner

[www.siv-ch.ch](http://www.siv-ch.ch)

## | SIV LIVE | Preisgekrönt

### 2. Juli 2010. Weil am Rhein. Besichtigung des Vitra Campus. Es war heiss, sehr heiss, an jenem Nachmittag in Weil am Rhein. Die Hitze half, sich aufs Wesentliche zu konzentrieren ...

So wird keine Teilnehmerin, kein Teilnehmer vergessen, dass Zaha Hadid mit dem Vitra Campus ein sehr avantgardistisches, unkonventionelles Feuerwehrgebäude errichtet hat. Es war auch sehr ungeeignet für den vorgesehenen Nutzen. Superlativen der Architektur? Das Feuerwehrhaus ist die erste Realisation ihrer zahlreichen Entwürfe. Sie erhielt 2004 den Pritzker-Preis.

Um zu ihrem Gebäude zu gelangen, schreitet man unter dem höhenverstellbaren Brücken-Regenschirm von Alvaro Siza durch. Dieses faszinierende Bauwerk verbindet seine Produktionshalle, 1994 erbaut, mit denjenigen von Nicholas Grimshaw aus 1981. Den Pritzker-Preis erhielt er 1991.

Auch Frank O. Gehrys «Trick» wird allen unternehmerisch versierten Schätzern in Erinnerung bleiben. Er weigerte sich, «nur» wegen des Produktionsgebäudes einen Auftrag in Weil anzunehmen. Und dies nachdem ein verheerender Grossbrand 1981 die gesamten Produktionshallen zerstört hatte. So baute er denn auch zusätzlich das Museum und die Pforte im Auftrag von Fehlbaum. Der Pritzker-Preis wurde ihm 1989 verliehen.

Luzia Bänziger

Humorvoll und unkompliziert führte Annemarie Schaaf ihre 30 SIV-Schäfchen durchs Gelände. Hier im Dome von Richard Buckminster Fuller – einem Zelt mit Stil (1978/2000).



Tadao Ando, der japanische Profi-Boxer und autodidaktische Architekt, nennt seine Technik, das gesamte Grundstück dreidimensional zu behandeln, «Grundstückskunst». Vitra hat sich ein derartiges Kunststück 1887 bis 1993 erbauen lassen; Pritzker-Preis 1995.



SIV-Mitglieder beim Bestaunen der Tankstelle von Jean Prouvé (1953/2003). Wenn Gebäude zu Sammelobjekten werden, kann das schon zu innerlichen Auseinandersetzungen in Bewerberseelen führen.



SIV-Mitglieder auf dem Weg zum jetzt schon legendären Häuserstapel. Herzog und de Meuron haben hoch gestapelt. Die Vitra Home Collection fasziniert alle Besucher in den neu geschaffenen Räumen. Ein wohlthuender Ort zum Sein, im fröhlich stylischen Möbelhaus mit Bibliotheks-, Museums- und Wohnhausqualitäten; Pritzker-Preis 2001.

## | EINBLICK | Gleich ist nicht immer gleich – schon gar nicht in anderen Landesteilen

**Aspekte und Erfahrungen aus der Praxis. Im Brennpunkt: Unterschiede und Besonderheiten in der Immobilienbewertung im Tessin. Pascal Brühlhart beleuchtet die Thematik an einem konkreten Beispiel.**

**Der Fall: Ein Paar in Trennung, ein gemeinsames Haus, das als Basis für die Scheidungsvereinbarung geschätzt werden soll. Möglichst rasch, möglichst unbürokratisch, möglichst kostengünstig.**

Die Szene könnte sich überall abspielen. Sie spielt aber im Tessin und das macht sie besonders, denn die Ausgangsbasis ist erschwert. Weshalb?

**Die Unterlagenbeschaffung – als Basis zur Offerte und Definition des Abgabetermins**

Das Gebäudevolumen ist im Tessin – anders als in der restlichen Schweiz – nicht über die Gebäudeversicherungspolice abrufbar. Somit muss grundsätzlich auf Basis von vorhandenen Plänen und einer Objektbegehung gerechnet werden.

**Unterschied Nr. 1: Die Ausgangslage**

In der Regel wird heute SIA 416 eingesetzt; kann man sich wider Erwarten doch auf alte Berechnungsgrundlagen abstützen, ist oft unklar, welche Norm damals verwendet wurde. Die alten Zahlen dienen dann höchstens als rudimentäre Prüfwerte.

**Unterschied Nr. 2: Die Pläne**

Sehr viele Immobilien wurden zwischen 1960 und 1980 gebaut, in einer Zeit, als auf den Bauämtern Dossiers und Kopien noch nicht in jener Genauigkeit wie heute abgelegt wurden; Pläne sind somit oft nicht vorhanden. Nun stellt sich die Frage, ob das Volumen direkt aufgenommen oder über die Flächen berechnet werden soll. Dies muss der Schätzer vor Ort entscheiden. Selbstverständlich scheint, dass der routinierte Bewerter mit einem Handlaser ausgerüstet ist, um die nötigen Masse vor Ort aufnehmen zu können.

**Unterschied Nr. 3: Die (wenig detaillierte) Gebäudeschätzung**

Die kantonale Gebäudeschätzung ist im Tessin noch nicht so detailliert und auf den Marktwert ausgerichtet. Der ausgewiesene Wert liegt zwischen 30 und 50% des Verkehrswertes; das Gebäudevolumen ist höchstens als Richtwert zu verstehen und nachzurechnen.

**Unterschied Nr. 4: Der Zonenplan**

Der Zonenplan – zur Abklärung, ob die AZ und die BZ voll ausgenutzt sind und ob allenfalls bauliche Limitierungen bestehen (Baulinien, Panoramablickpunkte, Transfer von Ausnutzungsziffern usw.) – ist im Kanton Tessin in den meisten Gemeinden noch nicht elektronisch verfügbar. Somit muss dieser in Papierform (schriftlich) bei den Bauämtern eingeholt werden.

Die Feinabstimmung mit dem Kunden ist auf Grund der erschwerten Ausgangslage bisweilen schwierig. Für einen Laien sind Aufwände und Umstände oft nicht verständlich. Die Kosten und Terminvorstellung sind deshalb subjektiv zu hoch resp. auseinanderklaffend. Hier gilt es, mit viel Fingerspitzengefühl den wahren Wert und die Wichtigkeit der Arbeit aufzuzeigen. Denn eine saubere Grundlagenarbeit kann auch später wieder genutzt werden.

**Typische Käufergruppe entscheidend für die Schätzung**

Der Tessin, dritter Finanzplatz der Schweiz und beliebtes Reiseziel für Touristen und Ausländer, die sich in der Südschweiz niederlassen, hat in den letzten fünf Jahren einen markanten Aufschwung des Immobilienmarktes erlebt. Immer beliebter wird Stockwerkeigentum; die Nachfrage nach Einfamilienhäusern lässt nach. Ein Trend, der in dieselbe Rich-

tung geht: Zahlreiche Mietwohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt.

Fakt ist: Die lokale Kaufkraft ist – im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt – im Tessin tiefer. Der Verkehrswert von Wohnungen am See oder mit Seesicht, nicht nur in Locarno oder Lugano, ist über einen lokal definierten Mietwert nicht mehr zu berechnen. STWE rückt immer mehr ins Zentrum. Hinzu kommt der Nachfragedruck. Generell gilt dies für alle Seestandorte und -gemeinden, beispielsweise Ascona, Minusio, Morcote, Barbengo.

Die Nachfrage von Ausländern, die bereit sind, höhere Preise für STWE-Wohnungen und Villen als Einheimische zu bezahlen, ist gross. Der schwache Euro lässt die Nachfrage nach Objekten als sichere Kapitalanlage zusätzlich steigen. Am oberen Ende der Skala werden bei Objekten an sehr schöner Lage und mit freier Seesicht m<sup>2</sup>-Preise von CHF 15 000.– bis 18 000.– bezahlt.

Der Verdrängungsmarkt ist voll im Gange. Der lokale Mieter wird von kaufkräftigen Kunden verdrängt – in B- oder C-Lage, wo er keine Seesicht mehr hat, es lärmiger ist und er weiter weg von Infrastruktur und Stadtzentrum ist. Das Verkehrsaufkommen steigt nicht zuletzt, weil die Pendlerwege immer länger werden.

Strapaziert wird auch die Lageklastabelle: Die Immobilie über den neuwertigen Ertragswert in relativen Landwert und Bautenwert zu teilen funktioniert nur dann, wenn ein Ertragswert auch plausibel berechnet werden kann. Wie bereits oben aufgezeigt wurde, ist dies an vielen Lagen im Tessin sehr theoretisch und verkommt zu einer blossen Rechenübung ohne Realitätsbezug. Es muss ein Vergleichswert herbeigezogen werden, in den auch die Entwertung direkt einfließt.

Deshalb beschränkt sich der Nutzen der Lageklassentabelle auf eine Art «weiches Standort-Rating». Dafür sind die einzelnen Faktoren aber sehr gut brauchbar. Der Bedarf nach einem angepassten Modell der Verkehrswertermittlung – über Quadratmeter, ohne Rückstellungen (die über den relativen Neuwert der Baute und den Erneuerungszyklus ermittelt werden), nur mit Investitionen – drängt sich auf.

**Um auf den eingangs erwähnten Fall zurückzukommen: Möglichst rasch, möglichst unbürokratisch, möglichst kostengünstig wäre hier wünschenswert, aber – unter den gegebenen Umständen – beinahe unmöglich.**

Umso wichtiger ist es, zu einem möglichst frühen Zeitpunkt alle relevanten Angaben und Informationen wie Nutzung, Umnutzung, potenzielle Käufer-/Mietergruppen, Unterlagenbeschaffung abzuklären, um unliebsamen Überraschungen während der Schätzung vorzubeugen.

Und letztlich ist es die hohe Kunst, die Balance zu finden zwischen Aufwand, Terminen und Kosten. Eine Herausforderung, die per se gross, unter den beschriebenen Vorzeichen für einen Tessiner Schätzer aber noch etwas grösser ist.



**Pascal Brühlhart**

Inhaber und Geschäftsführer der Immobilienberatungs- und Bewertungsfirma Brühlhart & Partners; MAS in Real Estate Management FHS St.Gallen, Internationaler Immobilienökonom BAK, eidg. dipl. Betriebswirtschaftler; Dozent bei der Tessiner Bankiervereinigung, im SVIT Tessin und an der SUPSI; Prüfungsexperte SVIT-SEK; Mitglied SIV, Board Member RICS Switzerland, Fachmitglied AEC, Mitglied SEK-SVIT

## | ATTUALITÀ | «Abbiamo indicato quanto fatto e faremo»

**Il nuovo comitato SIV-SI si è messo immediatamente al lavoro e nei primi mesi della propria attività a già elaborato il programma per il 2010.**

Il SIV-SI si orienta a una sempre maggiore collaborazione con le altre associazioni professionali presenti sul territorio e assieme si spinge per un'alta professionalità delle valutazioni immobiliari. In questo senso si sono già presi i contatti con i responsabili delle altre associazioni e assieme si valutano ora i prossimi passi, coordinati, per raggiungere alti obiettivi di standard valutativo.

Nel frattempo, sul fronte interno, si sta organizzando la visita annuale. In anteprima per i nostri lettori, indichiamo che avrà luogo il prossimo 24 settembre 2010, a partire dalle ore 17.00. Avremo la possibilità di visitare il cantiere di due importanti realtà della città di Lugano. Il cantiere del costruendo Polo Culturale (LAC) e il vicino cantiere del Palace. Investimenti per 180 milioni per il LAC (finanziamento della città di Lugano) e altri 100 milioni per la parte del Palace (investimento privato). Facilmente immaginabile quanto questi due cantieri, uno a fianco dell'altro, abbiano valore e importanza per la città. Ci saranno ospiti d'eccezione per la serata. Segnaliamo in particolare la municipale avv. Giovanna Masoni Brenni, capo dicastero attività culturali, l'architetto Ivano Gianola, progettista del LAC, l'architetto Giampiero Camponovo, progettista del Palace, l'architetto Milo Piccoli, direttore dell'ufficio tecnico della città e altri importanti ospiti. Oltre alla conferenza di presentazione e alla visita dei cantieri, avremo poi la cena sociale aperta quest'anno anche a ospiti e esterni.

Per il mese di ottobre stiamo organizzando una presentazione pubblica sul tema «la responsabilità giuridica di una valutazione immobiliare». Avremo ospiti che tratteranno approfonditamente del tema, anche con il risvolto assicurativo e legale. Serata di sicura importanza.

Chiuderemo l'anno in corso con un aperitivo natalizio. Nel frattempo abbiamo elaborato il primo tariffario SIV SI per i nostri soci. Richiesto dalla scorsa assemblea, in poco tempo il nuovo comitato ha dato risposta alla richiesta e ora si dispone di uno strumento che allinea i parametri tariffari. Anche il modello di «mandato e procura» è stato elaborato e trasmesso ai nostri soci.

Il comitato ha redatto un formulario, trasmesso ai soci, che permetterà di meglio lavorare in rete e approfittare della specifica conoscenza del territorio che i nostri soci hanno per meglio rispondere alle richieste di una valutazione immobiliare professionale e completa.

In queste poche righe abbiamo indicato quanto fatto e faremo; sempre al lavoro, comunque.

Emanuele Saurwein

## | PODIUM | Nachhaltigkeit: Leerformel oder Notwendigkeit?

**Wer bestimmt den Wert einer Immobilie? Der Markt? Die Wissenschaft? Oder doch der gesunde Menschenverstand? Am 14. Juni 2010 diskutierten 5 Experten (siehe Box) und rund 60 interessierte Fachleute im Rahmen des SIREA Podiums im Zürcher Hauptbahnhof die Bedeutung der Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung.**

Ein scheinbarer Widerspruch gleich zu Beginn der Veranstaltung: «Einerseits soll ein Podium der Aktualität verpflichtet sein, andererseits wurde doch schon immer langfristig und damit nachhaltig bewertet», begrüsst SIREA-Geschäftsführer und Gastgeber Hubert Wagner. Warum SIREA das Thema gerade jetzt aufgenommen hat? Weil es in aller Munde ist. Weil die Bau- und Immobilienwirtschaft die Nachhaltigkeit als Verkaufsargument einsetzt. Und weil man sich damit als Bewerter dem Thema kaum entziehen kann.

Dass unter Nachhaltigkeit mehr verstanden wird als die Hoffnung, eine Bausubstanz werde ein Jahrhundert überdauern, stellte Dr. Erika Meins vom CCRS, Universität Zürich, in ihrem Podiumsreferat «Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in die Immobilienbewertung mit ESI® (Economic Sustainability Indicator)» anschaulich dar. ESI® ermögliche, die Risiken, die nach den üblichen zehn Jahren der DCF-Phase 1 «drohen», in die Bewertung mit einzubeziehen. Diese Risiken würden nämlich beim Bewerten zu wenig berücksichtigt. Hier soll ESI® Hilfe bieten. Damit sei der Indikator keine neue Methode, sondern einfach die Anwendung des gesunden Menschenverstandes auf systematische Art unter Berücksichtigung wissenschaftlich erhärteter Risikofaktoren in den Bereichen Energie, Klima

### SIREA Podium

Das SIREA Podium ist eine Veranstaltungsreihe, die aktuelle Themen im Schätzwesen aufgreift und kontrovers diskutiert. Die Veranstaltungen finden in loser Folge statt und werden vom SIREA organisiert. Möchten Sie frühzeitig informiert werden? Schicken Sie uns eine E-Mail an [info@sirea.ch](mailto:info@sirea.ch) / Betreff: Info SIREA Podium.

und Demographie. Moderator Hubert Wagner stellt fest: «Jetzt wissen wir also, wie es geht: Zuerst bewerten wir ein Objekt mit den «harten Fakten», jedoch ohne «gesunden Menschenverstand» und korrigieren (den Zinssatz) dann mit ESI®». Erika Meins kontert: «Nein, ESI® korrigiert nicht etwa bestehende Systemfehler, liefert jedoch zusätzliche Indikatoren auf der Basis von antizipierten Entwicklungen». Dabei sollen allfällige Korrekturen immer zuerst in den Cash-Flows erfolgen und erst dann im Zinssatz. «Und: Wie ist die Bandbreite der vorzunehmenden Wertkorrekturen mit ESI®?», fragt Hubert Wagner. Die Antwort auf der Grundlage der bisherigen Arbeiten am CCRS: «Zwischen plus 7 und minus 14 Prozent».

### Sensibilisierung o.k., aber ...

Urs Tschudi, Walde & Partner, vertritt im Podium die Maklerzunft: «Wir haben es einfacher. Wir müssen nicht den Markt mit Modellen nachbilden, wir erleben ihn jeden Tag. Wenn jemand eine Wohnung kaufen will, dann kauft er sie einfach. Nachhaltig-

**«Der ESI®-Ansatz unterstützt durchaus die Sensibilisierung für Faktoren, die bisher vielleicht unterschätzt wurden. Was mir aber immer noch fehlt, ist der durchgehende Aufbau eines vernünftigen Nettozinssatzes»** Heinz Lanz

keit, wie sie hier präsentiert wird, spielt eine sekundäre Rolle.» Heinz Lanz, Geschäftsführer ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung in Bern: «Ich bin positiv überrascht vom ESI®-Ansatz. Er unterstützt durchaus die Sensibilisierung für Faktoren, die bisher vielleicht unterschätzt wurden. Was mir aber immer noch fehlt, ist der durchgehende Aufbau eines vernünftigen Nettozinssatzes».

### Als Experten zum SIREA Podium eingeladen waren:

**Dr. Erika Meins**, Wissenschaftliche Mitarbeiterin Center for Corporate Responsibility and Sustainability, Universität Zürich  
**Andreas Ammann**, dipl. Architekt ETH; NDS Betriebswirtschaft und Management. Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis. Partner Wüest & Partner  
**Urs Tschudi**, Partner und Vorsitzender der Geschäftsleitung Walde & Partner  
**Daniel Conca**, lic.iur. und dipl. Immobilien-Treuhänder, Präsident SEK-SVIT und Bereichsleiter Immobilienmarkt + Recht, Stadt Bern  
**Heinz Lanz**, MAS Real Estate Management FHS St. Gallen, Geschäftsführer ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung

Andreas Ammann von Wüest & Partner, Mitentwickler des W&P Nachhaltigkeitsratings, auf die entsprechende Frage: «Nein, es gibt den Link zwischen Rating und Zinssatz in unserem Ratingsystem nicht. Es geht auch nicht darum, anhand von Parametern den Marktpreis zu korrigieren. Unser System ist nicht vorschreibend, sondern höchstens erklärend.» Daniel Conca, Bereichsleiter Immobilienmarkt + Recht in der Stadt Bern, erachtet es als positiv, dass die

Experten von der wissenschaftlichen Seite Unterstützung erfahren. Als Beispiel für diese Notwendigkeit führt er die allgemein bekannte Problematik des Verkehrswertes auf; eine Problematik, die nur mit mehr Transparenz zu lösen sein wird.

Hubert Wagner greift die Wissenschaftlichkeit gegenüber Erika Meins sofort auf: «Ich will Ihnen die Wissen-

schaftlichkeit nicht absprechen. Aber wo in Ihrem Ansatz ist sie?» «Wir haben eine klare, transparente Methodik, die national und international durch Experten geprüft und erhärtet worden ist. Ob die Annahmen stimmen, kann allerdings nur die Zukunft zeigen» erklärt Erika Meins. Hubert Wagner fügt kritisch an, dass Wissenschaftlichkeit sich nicht durch den Konsens von Experten auszeichne. Isaac Newton habe beispielsweise seine Gesetze auch «alleine erfunden». Dadurch könne ihm die Wissenschaftlichkeit doch nicht abgesprochen werden.

Urs Tschudi auf die Frage, ob er die Nachhaltigkeit vermarkte: «Nachhaltigkeit ist kein grosses Thema. Der Kunde sucht eher emotionale Werte, sogar bei Mehrfamilienhäusern. Häuser sind sehr individuell und mathematisch kaum fassbar. Ein Rating wird in der Praxis die Kaufentscheidung nicht beeinflussen, sondern höchstens rechtfertigen.» Daniel Conca doppelt nach: «Den Wert eines Objektes können wir kalkulieren, den Preis jedoch nicht.» Damit ist das Spannungsfeld Investition – Zahlungsbereitschaft angesprochen.

#### Gibt es einen ökologischen Röstigraben?

Folgende Beispiele und Aussagen zeigen, wie anspruchsvoll die Realität ist, wenn es um ein Rating geht. In den Städten Zürich und Winterthur wird der MINERGIE®-Anteil bei neuerstellten EFH auf 50% geschätzt, in Lausanne dürfte er nahe bei null liegen. Woran liegt das? An der Kaufkraft? Oder, wie Andreas Ammann vermutet, an kulturellen Unterschieden? Gibt es einen ökologischen Röstigraben? Erika Meins sieht eine klare Korrelation von Einkommenshöhe und MINERGIE®-Anteil. Heinz Lanz spricht Unsicherheit und Angst an: «Wer weiss, wie lange die Investitionen halten, wozu bauen wir Strom konsumierende Anlagen im Sinn der Nachhaltigkeit ein, und das ausgerechnet bei Leuten, die keine Kraftwerke mehr bauen wollen?» Zudem würden technologisch aufge-

rüstete Gebäude in der Zukunft zu zusätzlichem Sanierungsbedarf führen, über deren Höhe wir noch erschrecken könnten.

Urs Tschudi regt an, die Diskussion in Zukunft auf einer anderen Ebene zu führen und wirft die Frage auf, was wir mit Stockwerkeigentum machen würden, wenn vier Parteien abreissen wollen, zwei für eine Sanierung sind und eine für eine Nulllösung ... Andreas Ammann ergänzt mit einer fast schon rhetorischen Frage: «Wozu (überhaupt noch) ein EFH (auch) nach MINERGIE® bauen, wenn doch die Preise rückläufig sind?»

#### Anmerkung der Redaktion

Das SIREA Podium hat es gezeigt: Die ökologische Nachhaltigkeit von Immobilien ist keineswegs entschlüsselt. Ansätze wie der ESI® sind mutig und lobenswert, weil sie den Begriff Nachhaltigkeit, unter dem immer noch viel Unterschiedliches und wenig Seriöses verstanden wird, für die Bewertungspraxis operationalisieren wollen. Damit lehnen sich die Entwickler weit zum Fenster hinaus und werden angreifbar. Ihren Versuch auf Grund erkennbarer Mängel pauschal abzustrafen, erscheint uns deshalb als etwas zu billig. Gefährlich wird es aber dann, wenn Ansätze wie der ESI® den hohen Anspruch haben (oder hatten?), über die nötige Sensibilisierung der Fachwelt hinaus normativ zu werden, und der Empfänger der marktschreierisch verkündeten Botschaft die Norm für seinen täglichen Gebrauch zusätzlich banalisiert: Wer immer die Lösung in Sachen Nachhaltigkeit bei simplen Rechnungsgängen und einfachen Korrekturtabellen zu finden glaubt, läuft Gefahr, die im ESI®-Werkzeug hinterlegten komplexen Denkanstösse zu pervertieren. Das Kind wird so mit dem Bade ausgeschüttet. Auch die Entwickler von ESI® sind sich dieser Gefahr bewusst. Der fast schon demütige Hinweis, hier handle es sich um keine neue Methode, bestätigt das. Aber auch diese Richtigstellung kann schnell ins Groteske kippen: Am Anfang steht der Wille, mit ESI® die Bewertung

Zum Schluss: Wie geht es weiter mit ESI®? Mit Partnern zusammen soll ein Handbuch erstellt werden – für eine bessere Anwendung von ESI® in der Praxis, erklärt Erika Meins.

Es gehe ja nicht darum, ein starres System vorzugeben. Erst der flexible Umgang bringe den gewünschten Erfolg. Zudem möchte man vertieft über den Zinssatz nachdenken, um die Risiken transparenter und einheitlicher darstellen zu können.

Ruedi Stricker

über eine (durchaus nötige) Risikotransparenz markant zu verbessern. Im Lauf der Entwicklung wird, wahrscheinlich unter dem Druck einer grossen Anzahl beigezogener Experten mit auseinandergelassenen Interessen, die ursprünglich riskant deutliche Botschaft verwässert und von den Entwicklern plötzlich wieder der «gesunde Menschenverstand» propagiert. Das mag enttäuschen und erscheint wenig wissenschaftlich. So entspricht der «angepasste» ESI®, bei dem statt fixe Gewichtungen in Zukunft eine Bandbreite vorgegeben und möglichst viele Faktoren (aber welche und wie stark?) im Cash-Flow statt im Zinssatz abgebildet werden, schliesslich doch nur einer weiteren propagierten «Best Practice» für die Branche. Das nun plötzlich «weiche» Modell verliert seinen Biss und läuft schliesslich Gefahr, zum x-ten Nachhaltigkeitsrating zu degenerieren.

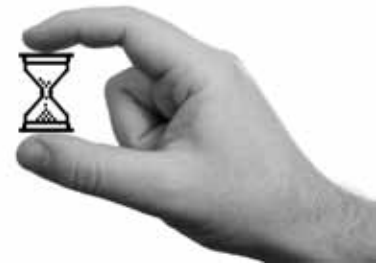
Ob die «Rettung» schliesslich über eine am Podium angekündigte finale Risikoentscheidung beim Zinssatz erfolgen kann, werden wir interessiert verfolgen. Die Flucht nach vorn anzutreten und hier Transparenz zu schaffen, ist ein hehres Ziel, an dem sich schon manch andere Denker die Zähne ausgebissen haben.

HW

Mehr Informationen zum ESI®:  
[www.ccrs.uzh.ch](http://www.ccrs.uzh.ch)

## | KNOW-HOW | Der Faktor Zeit verlangt den Nettozinssatz

**Sollen Schätzerinnen und Schätzer den Brutto- oder den Nettozinssatz verwenden? Um einen unbefristeten Ertragswert zu errechnen, werden gemäss Äquivalenzregel Brutto- oder Nettoerträge mit dem Brutto- oder Nettozinssatz kapitalisiert. Obwohl beide Rechnungsvorgänge dasselbe Resultat ergeben, plädiert der Autor für die durchgehende Verwendung von Nettoerträgen und Nettozinssatz. Denn nur mit dem Nettozinssatz können die Barwerte von zeitlich befristeten Wertelementen errechnet und die Falle der ertragswertbezogenen Zuschläge umgangen werden.**



### Wesen der Kapitalisierung

Die Kapitalisierung ist einer der gebräuchlichsten und einfachsten Rechnungsvorgänge in der Immobilienbewertung. Mit ihr wird der unbefristete Ertragswert ermittelt.

### Finanzmathematische Herleitung der Kapitalisierung

Das direkte Kapitalisieren eines Ertrages ist eine Spezialform der Berechnung des Rentenbarwertes. Die Kapitalisierungsformel entspricht

Entscheidend für die Herleitung ist die einfache Erkenntnis, dass eine Zahl zwischen 0 und 1 unendlich potenziert den Wert 0 ergibt (Abbildung 1, 2. Zeile).

### Historische Problemfelder der Bruttokapitalisierung

Wie werden Brutto- und Nettozinssatz in der Praxis aufgebaut? Hier lohnt sich ein Blick in die Geschichte der Bewertung.

## «Der Nettozinssatz steht im Zentrum jeder Bewertung.» Heinz Lanz

Dieser ist die auf den Bewertungsstichtag diskontierte Summe von unendlich vielen konstanten, nachhaltigen Erträgen und Kosten. Er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente.

mathematisch der Barwertformel für unendlich oft bezahlte, gleich grosse Beträge. Die nachfolgenden Formeln zeigen, wie die universelle Barwertformel, bestehend aus Ertrag  $\times$  Rentenbarwertfaktor, zur speziellen Kapitalisierungsformel wird.

Bis vor wenigen Jahren hatten alle Publikationen den Mechanismus der ewigen Rente noch nicht sauber in ihr Modell integriert. Der Zustand der Immobilie ändert sich über die Zeit. Die Baute wird entwertet. Aber auch zyklische Erneuerungen finden statt, welche die Alterung von Zeit zu Zeit «beheben». Aus mathematischen

$$\begin{aligned}
 &\text{– Rentenbarwert bei befristeter Dauer} &&= \text{Ertrag} \times \frac{1 - \left( \frac{1}{1 + \text{Zinssatz}\%} \right)^{\text{Anz. Jahre}}}{\text{Zinssatz}\%} \\
 &\text{– Einsetzen: unendlich lange Dauer} &&1 - \left( \frac{1}{1 + \text{Zinssatz}\%} \right)^{\text{unendlich}} = \text{Null} \\
 &\text{– Rentenbarwert bei unendlicher Dauer} &&= \text{Ertrag} \times \frac{1 - \text{Null}}{\text{Zinssatz}\%} \\
 &\text{– Ergibt Ertragswert bei unendlicher Dauer} &&= \frac{\text{Ertrag}}{\text{Zinssatz}\%}
 \end{aligned}$$

Abbildung 1: Herleitung der Formel für die ewige Rente



Kapitalkosten			Prozent	Betrag
Zinssatz Fremdkapital	75%	zu 3%	2.25%	
Zinssatz Eigenkapital	25%	zu 5%	1.25%	
Basis-/Nettozinssatz			3.50%	262 500
<b>Zuschläge Kosten</b>				
Betriebskosten	Je nach Objekt, Behörden etc.	0.1% bis 0.5%	0.30%	22 500
Unterhalt und Reparaturen	Je nach baulichen Eigenschaften	0.5% bis 1.0%	0.50%	37 500
Mietzinsrisiko	Je nach Objekt und Marktlage	0% bis 0.5%	0.10%	7 500
Verwaltungskosten	Selbst- oder Fremdverwaltung	0% bis 0.5%	0.30%	22 500
Rückstellungen	Je nach baulichen Eigenschaften	0.5% bis 1.0%	0.80%	60 000
Kapitalisierungs-/Bruttozinssatz			5.50%	412 500
Ertragswert			412 500 / 5.50%	= 7'500 000

Abbildung 2: Heute übliche Darstellung des Zinssatzaufbaus und Berechnung des Ertragswertes mittels Zuschlägen als prozentuale Teile des Ertragswertes

Gründen darf der Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Bewertung nie in den Kapitalisierungssatz integriert werden. Dies wurde aber bis dahin auf verschiedene Arten gemacht. Der Zustand der Baute ist immer eine Momentaufnahme. Diese Momentaufnahme würde man bei einer Kapitalisierung bis in alle Ewigkeit «zementieren», was aus heutiger Optik offensichtlich falsch erscheint.

Ebenfalls wurde erkannt, dass die Zuschläge für die Kostenpositionen nicht einfach im Sinn einer Bandbreite festgelegt werden dürfen, sondern rechnerisch dargestellt und überprüft werden müssen. Es ist in der Zwischenzeit durchaus Standard, in Gutachten zusätzlich zum detaillierten Kapitalisierungssatz bei den Kosten die entsprechende frankenmässige Position auszuweisen (s. Abbildung 2).

überhaupt mittels direkter Kapitalisierung geschätzt werden.

Bestimmte Sachverhalte können allerdings dazu führen, dass ein Objekt nur noch für eine befristete Dauer einen konstanten Ertrag abwirft und sich Kosten über die Zeit ändern. Das ist zum Beispiel der Fall bei Baurechten und anderen Dienstbarkeiten oder wenn bestimmte Objekteigenschaften oder externe Einflüsse die Nutzungsdauer einschränken. In allen endlichen Fällen muss mit Barwerten operiert werden. Nur, Barwerte werden immer mit dem Nettozinssatz und nie mit dem Bruttozins errechnet.

## «Der Ertragswert wird stets neuwertig berechnet und die Technische Entwertung per Bewertungsstichtag separat in Abzug gebracht.» Heinz Lanz

Diese Erkenntnis ist von zentraler Bedeutung und wurde ab ca. 2004 in den SIV-internen Lehrheften bereinigt. Der präsentierte Lösungsansatz für nachhaltige Immobilien war so einfach wie schlagend: Der Ertragswert wird stets neuwertig berechnet und die Technische Entwertung per Bewertungsstichtag separat in Abzug gebracht.

### Befristete Wertelemente

Die direkte Kapitalisierung darf nur dann angewendet werden, wenn für unbefristet lange Zeit konstante Erträge und gleich bleibende Zinssätze vorausgesetzt werden können. Diese Forderung erfüllen grundsätzlich alle nachhaltigen Objekte, weil sie dank uneingeschränkter Erneuerungsfähigkeit unbefristet lange funktionieren und immer gleiche Erträge erbringen. Darum können diese Objekte

### Nettozinssatz in der DCF

Der stark ansteigende Trend zu Bewertungen mittels der Discounted Cashflow-Methode erhöht die Bedeutung der Nettobetrachtung zusätzlich. In der DCF-Rechnung werden die Diskontfaktoren allein mittels des Nettozinssatzes (und der zugehörigen Periodenzahl) bestimmt. Diskontierte Werte sind nichts anderes als Barwerte, bezogen auf eine Periode. Um die Durchgängigkeit der Berechnungen zu gewährleisten, liegt es nahe, auch die Bestimmung des nicht-diskontierten Residualwertes im Exit mittels Nettokapitalisierung vorzunehmen.

**Herleitung des fundierten Nettoertrages ist anspruchsvoll ...**

Die Erfahrung in den SIREA-Lehrgängen zeigt, wie schwer sich Studierende mit der Bestimmung von Zuschlägen aus prozentualen Anteilen des Ertragswertes tun, um den Bruttozinssatz aufzurechnen. Die Bandbreiten, die Lehrbücher vorgeben, sind gross. Oft wird dann mangels Erfahrung, aus Bequemlichkeit oder in gutschweizerischer Manier der arithmetische Mittelwert beigezogen. Zudem haftet der Kombination von verschiedenen Bandbreiten etwas Zufälliges an. Und schliesslich sind prozentuale Anteile des Ertragswertes wenig aussagekräftig: Wer kann sich beispielsweise unter «0.5% des Ertragswertes» für Unterhalt und Reparaturen konkret etwas vorstellen?

**... und verlangt die intensive Auseinandersetzung mit den Kosten**

Um seriösere Schätzungen zu tätigen, kommt man deshalb nicht umhin, sich zu den Kostenpositionen in absoluten Beträgen vertieft Gedanken zu machen:

Kosten, die keinen grösseren Schwankungen unterliegen, lassen sich aus den Liegenschaftenbuchhaltungen relativ problemlos übernehmen (z.B. Grundkosten, wie Versicherungen, Abgaben und Gebühren). Andere Werte lassen sich als prozentualer Anteil des Mietertrages bestimmen (z.B. Verwal-

terungskosten, vertraglich geregelt oder marktüblich – 3 bis 4% des Nettomietwertes). Wieder andere Schätzwerte sind ein Mix aus vertieften Überlegungen, beispielsweise zur Marktsituation und zur betrieblichen Effizienz (Mietzinsrisiko: Macht die Verwaltung einen guten Job und hält sie die Leerstände so tief wie möglich? Können historische

Werte für die Kapitalisierung übernommen werden? Oder gehören Leerstände wie in der DCF üblich sowieso unter die Ertragspositionen)? Schliesslich müssen für den Unterhalt, die Reparaturen und die Rückstellungen Überlegungen zum Wesen der Baute selbst gemacht

**«Unterhalt, Reparaturen und Instandsetzungen haben wenig mit einem prozentualen Anteil am Ertragswert zu tun.»** Heinz Lanz

tungskosten, vertraglich geregelt oder marktüblich – 3 bis 4% des Nettomietwertes). Wieder andere Schätzwerte sind ein Mix aus vertieften Überlegungen, beispielsweise zur Marktsituation und zur betrieblichen Effizienz (Mietzinsrisiko: Macht die Verwaltung einen guten Job und hält sie die Leerstände so tief wie möglich? Können historische

werden. Dies verlangt technisches Wissen über Reproduktionskosten und den Erneuerungsanteil. Die unkritische Übernahme von historischen Durchschnittswerten kann zu falschen Werten führen. Denn buchhalterisch werden Erhaltungs- und Erneuerungskosten selten bis nie sauber abgegrenzt. Investitionen werden oft auf Grund von Rahmen-

Nettoertrag		Betrag	
Mietwert			412'500
Betriebskosten	Durchschnitt ca. über 3 Jahre		-22'500
Unterhalt und Reparaturen	Durchschnitt ca. über 10 bis 15 Jahre		-37'500
Mietzinsrisiko	Durchschnitt ca. über 3 bis 5 Jahre		-7'500
Verwaltungskosten	In der Regel in % des Mietertrages		-22'500
Rückstellungen	Separate Berechnung über Zyklusgruppen		-60'500
<b>Nettoertrag</b>			<b>262'500</b>
Kapitalkosten		Prozent	
Zinssatz Fremdkapital	75% zu 3%		2.25%
Zinssatz Eigenkapital	25% zu 5%		1.25%
<b>Basis-/Nettozinssatz</b>			<b>3.50%</b>
<b>Ertragswert</b>		<b>262'500</b>	<b>7'500'000</b>

Abbildung 3: Vom Mietwert über die Kosten zum Nettoertrag. Kapitalisierung mit dem Nettozinssatz, hier bestimmt über den prozentualen Anteil von Fremdkapital und Eigenkapital und den dazugehörigen Kapitalkosten bzw. dem Verzinsungsanspruch. Achtung: Durchschnittswerte dürfen nur verwendet werden, wenn sie am Objekt selber auf ihre Nachhaltigkeit überprüft worden sind. Andere transparente Festlegungen als oben beschrieben sind durchaus zulässig.

bedingungen getätigt, die mit Instandhaltungs- oder Instandsetzungszyklen wenig zu tun haben: Eigentümer- oder Mieterwechsel, gesetzlicher Zwang, Liquidität des Eigentümers, Marktverschiebungen bei Angebot und Nachfrage, effektive Bautenqualität etc. Unterhalt, Reparaturen und Instandsetzungen haben wenig mit einem prozentualen Anteil am Ertragswert zu tun.

Werden Instandhaltungs- und Erneuerungskosten aber nur als Anteile am Ertragswert ausgewiesen, macht das die Bewertung intransparent. Viel besser erscheint hier eine saubere Analyse der historischen Daten (in CHF) und der Vergleich mit Kennzahlen, die wirklich verständlich sind (direkt in CHF, Multiplikation von m2-/m3-Ansätzen mit CHF, eine Umrechnung von prozentualen Anteilen von Re- oder Erneuerungskosten in CHF, Berechnung von Instand-

#### Fazit – eine Frage der Zeit, bis ...

Der Faktor «limitierte Zeit» lässt sich nur mit dem Nettozinssatz in die Bewertung integrieren: Rentenbarwert- und Diskontfaktoren können nur mit dem Nettozinssatz bestimmt werden. Zeitlich befristete Wertelemente und der jährliche Rückstellungsbedarf sind mit dem Nettozinssatz zu errechnen. Die Technische Entwertung über das Rückstellungsmanko oder den -saldo ebenfalls. Der Nettozinssatz steht damit im Zentrum jeder Bewertung. Allein schon aus Gründen der Durchgängigkeit bietet sich der ausschliessliche Gebrauch des Nettozinssatzes auch für die Kapitalisierung an.

Die Geschichte der «richtigen Zinssatzbestimmung» ist geprägt durch die Verwendung von Zu- und Abschlägen. Die Bruttokapitalisierung hat in der Bewertung vorläufig noch grosses Gewicht, weil der Mietwert eine «feste Grösse» in der Immobili-



#### Heinz Lanz

\*1964, eidg. dipl. Immobilien-treuhänder, dipl. Immobilienökonom FH, Geschäftsführer ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung, Muri, Mitglied SIV, Schätzungsexperte SEK SVIT, Mitglied Schweiz. Fachprüfungskommission für Immobilienbewerter, Dozent an verschiedenen Privat- und Fachhochschulen  
lanz@zibag.ch

## «Der Faktor «limitierte Zeit» lässt sich nur mit dem Nettozinssatz in die Bewertung integrieren.» Heinz Lanz

setzungskosten über den effektiven Bedarf und/oder über Zyklusgruppen etc.). Dass sich Schätzerinnen und Schätzer bei Kennzahldefinitionen nach Möglichkeit auf (SIA-)Normen berufen sollten, ist einerseits sinnvoll, verlangt aber andererseits eigene oder zugekaufte Kenntnisse im Bauwesen.

Ein Vergleich mit den prozentualen Bandbreiten vom Ertragswert dient dann allenfalls als (interne) Ergänzung. Die Reduktion der Kosten auf die Beträge führt zu folgender musterhaften Darstellung einer Nettokapitalisierung (Abbildung 3):

enbranche darstellt und der Bruttozinssatz scheinbar über einfache Zuschläge als prozentuale Anteile des Ertragswertes bestimmt werden kann. Dabei werden beschreibende Bandbreiten aus der Fachliteratur plötzlich vorschreibend. Aber man wähnt sich (zu) schnell am Ziel. Denn, einer vertieften Kostenanalyse halten Zuschläge innerhalb von Bandbreiten des Ertragswertes oft nicht stand. Eine seriöse Bewertung beinhaltet immer auch eine je nach Kostenart differenzierte Analyse am Objekt selbst. Diese Erkenntnis wird sich mit der wachsenden Verbreitung der DCF-Methode zusätzlich verstärken.

Es ist somit – im doppelten Sinn – nur eine Frage der Zeit, bis sich der Nettozinssatz durchsetzen wird!

## | SIREA | «In der Praxis zeigt sich schnell, wer das «Prinzip» einer Schätzung begriffen hat»

**Ist Qualität messbar? Auf jeden Fall. Wir haben dazu die härtesten Kritiker der SIREA-Lehrgänge befragt: die Studenten. Herausgepickt: Francesco Kneschaurek und Anna Lisa Tallero. Über Qualitäten und Sinn von Prüfungen.**

**Anna Lisa Tallero, Francesco Kneschaurek, Sie sind frischgebackene Zertifikatsbesitzer des CAS in Immobilienbewertung. Welche Bilanz ziehen Sie?**

Francesco Kneschaurek (FK): Eine positive. Der Lehrgang war gut aufgebaut, das Lehrmittel klar gegliedert. Gut fand ich die eingebrachten Beispiele aus der Praxis. Leider bleibt oft

AT: Bis auf ein paar kleine Mängel, die wohl in jedem Unterrichtsmaterial vorkommen, und Themen, die aus Zeitgründen leider nur gestreift werden konnten, fand ich die Qualität beim CAS sehr gut; besser auch als diejenige des eidg. Fachausweises – und das gilt für Unterricht und Unterlagen gleichermaßen.

**«Der Lehrgang war gut aufgebaut, das Lehrmittel klar gegliedert.»** Francesco Kneschaurek

zu wenig Zeit, um variable Werte wie beispielsweise Zinssätze, Quadrat- oder Kubikmeter-Preise zu hinterfragen und diskutieren zu können.

Anna Lisa Tallero (AT): Auch ich ziehe eine sehr positive Bilanz: Im CAS in Immobilienbewertung liegt der Fokus gezielt auf dem Fach Bewertung. Ganz anders in der Ausbildung zum eidg. Fachausweis: Da wurden parallel verschiedene Fächer zum Thema Liegenschaft unterrichtet, keines jedoch im Detail. Ich hatte mich damals für jene Ausbildung entschieden, weil ich hoffte, fundierte Kenntnisse über das Fach Immobilienbewertung zu erlangen. Bei dieser zweijährigen Ausbildung fand im ersten Jahr praktisch keine Unterrichtsstunde in Immobilienbewertung statt. So war die CAS-Ausbildung für mich sicher geeigneter.

**Wie beurteilen Sie die SIREA-Weiterbildung in Bezug auf Qualität?**

FK: Die Qualität stimmt für mich. Das Grundgerüst, die Systematik für eine Schätzung, ist übermittelt worden; Routine und Erfahrungen muss man jedoch klar in der Praxis sammeln.

**Welche Bedeutung hat das Zertifikat für Sie – persönlich und für den Arbeitsalltag?**

FK: Wer rastet, der rostet. Persönlich war es deshalb für mich eine Genugtuung, dass ich mit wesentlich jüngeren Kursteilnehmern «mithalten» und

**«Die praktische Prüfung war für mich die sinnvollste Art, die Kenntnisse des Schülers zu prüfen.»** Anna Lisa Tallero

den Studiengang abschliessen konnte. Im Moment ist das eigentliche Zertifikat für mich ohne Bedeutung. Das Erlernte und insbesondere die DCF-Methode werden bei uns im Alltag Einzug nehmen. Einerseits um den Verkehrswert unseres Immobilienportefeuilles überprüfen zu können, andererseits für strategische Überlegungen (bedingt durch Erneuerungsinvestitionen und Veränderungen am Markt).

AT: Da ich in einem Hypothekarcenter arbeite und täglich sehr viele Immobilienbewertungen zur Prüfung erhalte,

ist es für mich essentiell zu verstehen, ob die Immobilienwerte plausibel sind oder nicht. In diesem Zusammenhang hat mir die CAS-Ausbildung sehr geholfen.

**Zu einem solchen Studiengang gehören auch immer Prüfungen. Wie empfanden Sie diese?**

FK: Wenn man längere Zeit keine Prüfungen mehr ablegen musste, fällt das Anfreunden etwas schwer. Für mich war insbesondere die dritte Prüfung (Spezialisierung) Stress pur. Einerseits war die Zeit sehr knapp bemessen, andererseits musste bei einer Aufgabe sehr viel Text aufgenommen und verarbeitet werden (der leider zum Teil nicht klar verfasst war).

AT: Klar, zu jeder Ausbildung gehören Prüfungen. Im Grossen und Ganzen waren sie sehr gut strukturiert und sinnvoll. Nach drei schriftlichen Prüfungen gab es am Schluss des Semesters noch eine Querschnittsarbeit. Bei dieser Arbeit mussten wir eine Immobilienbewertung einer

Renditeliegenschaft erstellen. Diese «praktische» Prüfung war für mich die sinnvollste Art, die Kenntnisse des Studenten zu prüfen.

**Sind Prüfungen ein notwendiges Übel oder mehr?**

FK: Ja und nein. Um ein Zertifikat oder Diplom erhalten zu können, ist es sicherlich ein notwendiges Übel. Andererseits muss man sich mit der Thematik nochmals intensiv auseinandersetzen.

AT: Eine Prüfung sollte dann – Student und Lehrer – aufzeigen, ob der Student

den vermittelten Stoff begriffen hat und er diesen auch umsetzen kann.

### **Können Prüfungen überhaupt je gerecht sein – besonders in diesem Fachgebiet?**

FK: Wenn die Aufgabenstellung bei den Prüfungsmodulen klar und eindeutig formuliert ist, können Prüfungen gerecht sein. Schwieriger ist es bei der Querschnittsarbeit. Da werden auch Gesamteindruck und Präsentation bewertet; zudem steht dem Verfasser offen, nach welcher Schätzungsmethode er welche Wertelemente rechnet. Grundsätzlich zählt am Schluss jedoch nur das Zertifikat. In der Praxis zeigt sich sehr schnell, wer das «Prinzip» einer Schätzung begriffen hat und dieses erfolgreich anwenden kann (Abschlussnoten spielen da keine Rolle mehr).

AT: Die Prüfungen waren eigentlich sehr sinnvoll strukturiert. Die Formulierungen gewisser Fragen jedoch nicht immer optimal. Als Mitglied der Prüfungskommission würde ich deshalb ganz besonderen Wert auf die Formulierung legen.

### **Grundsätzlich sind die Studiengänge bei SIREA so angelegt, dass die Aufnahmebedingungen streng sind, die Durchfallquote dafür niedrig. Wie nehmen Sie dazu Stellung?**

FK: Ich betrachte dies als einen legitimen Weg.

AT: Diese Handhabung finde ich absolut sinnvoll. Beim eidgenössischen Fachausweis für Immobilienbewertung sind die Aufnahmebedingungen zwar tief, dafür ist die Durchfallquote



#### **Anna Lisa Tallero,**

stellvertretende Teamleiterin des Hypothekarceners der AXA-Winterthur.

Vor dem CAS in Immobilienbewertung hatte Frau Tallero bereits Einblick in die Ausbildung zum eidg. Fachausweis für Immobilienbewertung und beantwortet die Fragen (auch) aus diesem speziellen Blickwinkel.



#### **Francesco Kneschaurek,**

dipl. Architekt HTL und Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis, Projektleiter Entwicklung Sparte Liegenschaften, Genossenschaft Migros Ostschweiz

## **«Ich bin überzeugt, dass sich der übermittelte Lehrstoff in der Praxis durchsetzen wird.»** Francesco Kneschaurek

AT: Die einzelnen Prüfungen haben meiner Meinung nach das gesamte Fachgebiet sehr gut abgedeckt. Im Gegensatz zum Fachausweis konnten wir uns auf die einzelnen Prüfungen sehr viel besser vorbereiten, da es nicht nur eine grosse Prüfung am Schluss, sondern drei 90-minütige schriftliche Prüfungen sowie eine praktische Arbeit gab.

### **Wenn Sie in der SIREA Prüfungskommission sitzen würden. Wie würden Sie die Prüfungen gestalten? Was würden Sie allenfalls – im Vergleich zu jetzt – anders machen?**

FK: Nach meinem Empfinden war der Schwierigkeitsgrad bei den Vorprüfungen tiefer als bei den effektiven Prüfungen und vor allem waren sie klarer formuliert. Dies liegt aber auch daran, dass die Vorprüfungsaufgaben praktisch identisch mit den Übungsaufgaben aus dem Skript waren.

extrem hoch. Das hinterlässt den Eindruck, dass diese Ausbildung nur aus finanziellen Gründen angeboten wird.

### **Ihr Tipp als Vorbereitung für alle zukünftigen CAS-Prüflinge?**

FK: Aufmerksam den Erläuterungen des Referenten folgen und die wichtigen Aussagen im Skript farbig hervorheben und allenfalls ergänzen sowie die abgegebenen Lernbeispiele lösen.

### **Haben Sie bereits eine nächste Weiterbildung geplant?**

FK: Nein.

AT: Ich bin derzeit an der Ausbildung zum Master of Real Estate Management, der auf dem CAS in Immobilienbewertung aufbaut.

Interview: Sibylle Jung

## | PRÜFSOFA | Daten-Lage, Daten-Lage, Daten-Lage

### Man weiss es, sattsam: Lage, Lage, Lage. Doch gibt es allerhand Lagen, sogar Schieflagen.

Wir einfachen Schätzer bezahlen zwar nicht selten ansehnlich Geld, um ein Vermietungs- oder Verkaufsinsertat zu platzieren, wäre doch das ausschliessliche Bewerten von Immobilien wie täglich dreimal Haferbrei zu essen. Über unserem Inserat, sei es in einer Zeitung, sei es im Internet, kreisen, kaum erschienen, schon die Geier. Unter anderem die nämlichen Geier, denen wir das Inserat bezahlt haben. Den Input, den wir ins Inserat geben, hacken sie raus – und machen daraus eine Datenlage. Braucht der einfache Schätzer Daten für seine Bewertung, weil er mal nicht in seinem vertrauten Gebiet an der Arbeit ist, muss er dafür wiederum bezahlen. Eine interessante Geschäftsidee, an der gleichen Wurst zweimal zu verdienen.

#### Nun äussern sich die Geier ...

Gegen eine clevere Geschäftsidee ist nun ja eigentlich nichts einzuwenden. Sie nutzt den zu beklagenden Umstand, dass wir in der Schweiz eine unvergleichbare Intransparenz bezüglich Immobilienpreisen haben. Zwar verlangt das Mietrecht, um eine Klage gegen einen Mietzins abzuweisen oder anzubringen, mindestens fünf vergleichbare Mietobjekte an vergleichbarer Lage, von vergleichbarer Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode. Und die Gerichte werden nicht müde, etwa bei der Schätzung

von Bauland, die Vergleichswertmethode zu verlangen, mit wiederum möglichst vielen vergleichbaren Objekten und tatsächlichen Transaktionen. Das Grundbuch ist zwar öffentlich, aber bei gewissen Grundbuchämtern werden bereits für Auskünfte unverfänglicher Art die Zugbrücken hochgezogen. Und die statistischen Ämter sind bestenfalls ein Jahr hinter der Aktualität.

Nun äussern sich die Geier, die ihre Datenlage aus Inseraten picken, zwar in letzter Zeit hin und wieder zum Umstand, dass Inserate mit einem Angebotspreis eine Datenlage ergeben, die mit der Realität der bezahlten Preise für Wohnungsmieten und Häuser nur sehr wenig zu tun hat. Die Datengeier sprechen darüber, dass es Angebote und Transaktionen gibt und dass das zwei Paar Schuhe sind. Der eine Geier publiziert genüsslich Kurven, die diesen Unterschied, den der andere Geier bisher eher klein zu reden versuchte, aber dennoch jahrelang gut verkaufen konnte, in drastischer Art aufzeigen.

#### Datenwürste, die sich gut verkaufen lassen

Doch die Datengeier haben auch hier eine elegante Geschäftsidee gefunden, wie sich eine weitere Wurst zweimal verkaufen lässt. Sie verwenden dazu hemmungslos jene Daten,

die ihnen ihre Kunden anvertrauen, für die sie gegen Bezahlung Liegenschaften bewerten. Aus diesen Mietzins- und Betriebskosten machen sie Datenwürste, die auf dem ausgehungerten Datenlage-Markt viele Esser finden. Der Verkauf der Datenwürste läuft grossartig und beschert ihren Erfindern weiteren Nutzen. Ohne wirkliche Konkurrenz können sie den Preis für ihre Würste eigentlich beliebig ansetzen. Die Qualität der Würste wird nicht hinterfragt, obwohl die Informationen darüber, was und wie genau verwurstet wird, bescheiden sind. Wenn Angebote ausgewertet werden, ist ja zum Beispiel in den meisten Fällen völlig unklar, um welche Fläche es im Inserat geht, geschweige denn, wie sie gemessen worden ist. Oder ob sie 40 m<sup>2</sup> zu gross angegeben ist – man erinnere sich an BGE 135 III 537. Da sind die Datengeier im gleichen Spital krank, wie die vielen Hedoniker es sein dürften.

Weil unseren Medien oft eigener analytischer Geist bezüglich Immobilienpreisen zu fehlen scheint, verfassen sie brave Zusammenfassungen von Publikationen der Geier und zitieren ausgiebig von dem, was diese zum Besten geben. Dies macht die Geier noch populärer, und es wird absehbar, dass bald der Karosseriespengler und Autolackierer in Kleindietwil (BE) meint, eine Bewertung ihres Werkstatt- und Wohngebäudes, die nicht von einem der Oberwurstler oder Datengeier der Nation sei, wäre zweite Sahne. Das Einzige, das ihn womöglich davon abhält, diesem den Bewertungsauftrag auch tatsächlich zu geben, sind die Kosten dafür. Die Qualität wird er ohnehin nicht beurteilen.

So ist die Daten-Lage. Bon appétit bei der nächsten Datenwurst.



#### Martin Frei

\*1946, MSc ETH in Architektur / SIA, MAS ETH in Management, Technology and Economics / BWI, Zürich  
mf@immoconsult-frei.ch

## | SIREA | Neue Mitglieder der Schätzergemeinde ausgezeichnet

Am 24. August 2010 trafen sich die CAS Klassen aus der Deutschschweiz, Vertreter der Fachhochschulen, des SIV und von SIREA im Hotel Zürichberg, Zürich, zur traditionellen Zertifizierungsfeier.



Im Zentrum stand wie immer die feierliche Übergabe der Zertifikate an die über 60 anwesenden und sichtlich stolzen CAS-Absolventinnen und -Absolventen. Ein weiterer Höhepunkt war der spannende Vortrag von Professor Friedrich Häubi, Berner Fachhochschule, zum Nutzwert von Immobilien. Die Stimmung beim abschliessenden Apéro riche war locker und fröhlich. Erst lange nach Einbruch der Dunkelheit mach-

ten sich die letzten Gäste auf den Heimweg.

Das zahlreiche Erscheinen der Studierenden zeigt einmal mehr, wie wichtig der festliche Abschluss für die neuen Mitglieder der Schätzergemeinde ist, die sich nun Immobilienbewerterinnen und Immobilienbewerter CAS FH nennen dürfen.

HW

**«Raffinierte Methoden und Berechnungsvorgänge haben Sie nun im Studium gelernt. Vergessen Sie aber angesichts der komplexen Praxis nie, diese auch immer wieder zu hinterfragen.»** Friedrich Häubi



Bilder: Sibylle Jung

### Berner Fachhochschule Architektur, Bau und Holz / Hochschule Luzern – Technik & Architektur

Martin Bertschinger	Marianne Kistler
Christian Falasca	Gabriela Krummen-
Corinne Fleury	Aeschlimann
Daniel Gerber	Philipp Morf
Daniel Grossen	Gabi Rast
Kurt Hirsiger	Thomas Reimann
Tatjana Horvath	Ingo Rübesamen
Marco Imhof	Karin Schwab
Hanspeter Jost	Patrik Villiger
Mathias Kalbermatter	Jan Vorster

### Scuola Universitaria Professionale della Svizzera Italiana SUPSI

Peter Ackle	Monica Gianelli
Anne-France Aguet	Jacqueline Heule
Domenico Ancarola	Luigi Ligotti
Rossella Bernasconi	Giorgio Maffei
Roxane Bervini	Vittoria Marocco
Gilbert Brunetti	Katja Patuzzo Pellini
Bruno Buzzini	Claudia Rigo Fankhauser
Massimo Carosi	Alain Rocchi
Paola Casali	Giuseppe Rossi
Giorgio Ceresca	Cristina Rossini
Daide Cresta	Ivan Sassi
Roberto Daverio	Michele Scarati
Daide Decio	Irma Zala

### FHS St. Gallen Hochschule für Angewandte Wissenschaften

Harald Beck	Mario Liechti
Marc Bollhalder	Manuel Liechti
Dominique Brunner	Anna Lisa Tallero
Yves Bürgler	Marco Marxer
Serge Bürke	Fabrizio Meo
Alexander Burkhart	Franco Mora
Nino Corazza	Mirjam Oegerli
Elena Fernandez Suter	Igor Oetli
Bertold Gafner	Stephan Ottiger
Angela Gassner	Silvia Ramizi
Heidi Gobbo	Alex Rinderknecht
Mark Graf	Reto Rüdlinger
Masud Habibpur	Pascal Saladin
Kolja Hamers	Argimiro Sanchez
Hanno Hasler	Yvonne Schärli
Suzanna Havlin	Markus Schmid
Mathias Heine	Peter Schweizer
Viktoria Herdt	Susanna Studerus
Martin Hofstetter	Patrick Sturzenegger
Margit Hopfner	Marco von Rotz
Martin Janser	Dominik Vondra
Paul Jezdik	Patrizia Wachter
Francesco Kneschaurek	Tobias Wagner
Christian Künzi	Martin Wenger
Geraldine Lempert	Michael Wüthrich

Herzliche Gratulation zum erfolgreichen Abschluss des CAS in Immobilienbewertung.

## | SIREA | Dank Weiterbildung die eigene Produktivität erhöhen

**Wenn es um Untersuchungen zur Produktivität geht, liegt das Immobilienwesen im Vergleich zu anderen Branchen abgeschlagen auf dem letzten Platz. Das geht aus dem Lehrbuch «Aktuelle Volkswirtschaftslehre» von Peter Eisenhut hervor, das im Juli 2010 in einer Neuauflage erschienen ist. Was steckt dahinter? Und welchen Einfluss kann die Weiterbildung darauf nehmen?**

Im Fokus von Peter Eisenhuts Untersuchungen steht die Veränderung der Produktivität von 21 verschiedenen Branchen während acht Jahren (2000 bis 2007). Produktivität misst dabei das Verhältnis von Output (Wertschöpfung) und Input (Anzahl Beschäftigte).

Das Immobilienwesen weist eine jährliche Zunahme von über 5% an Beschäftigten aus, jedoch nur einen jährlichen Zuwachs von 1% an Wertschöpfung. Daraus resultiert ein Produktivitätsrückgang von über 4% pro Jahr. Das Immobilienwesen bildet damit das Schlusslicht der Statistik und aller untersuchten Branchen.

### Was bedeutet das?

Immer mehr Immobilienfachleute erledigen anscheinend dieselben oder mehr Aufgaben, die aber schlechter oder gar nicht vergütet werden. Andere behaupten, die Komplexität der Aufgaben in der Immobilienwirtschaft habe markant zugenommen, was sich negativ auf die Wertschöpfung und damit die Produktivität auswirke. Beides mag zutreffen. Sicher ist aber auch: Beides lässt sich durch eine konsequente Weiterbildung bekämpfen.

### Traditionelle Motivation für Weiterbildung

Über Weiterbildung wollen Fachleute weiterkommen, in der Firmenhierarchie aufsteigen, dank einem Weiterbildungsabschluss mehr Lohn für interessantere Arbeit verhandeln oder aber durch einen Jobwechsel bessere Chancen haben (wieder mehr Lohn, mehr Kompetenzen etc.) Als Selbständiger will man sich Know-how aneignen, um sich einen neuen Geschäftszweig, ein zweites, drittes, viertes Standbein zu erschliessen. Im Zentrum traditioneller Überlegungen steht immer Wachstum. Wenn nun alle so denken, ist die Wirkung inflationär.

### Umdenken bei Arbeitnehmern vonnöten

Weiterbildung kann aber durchaus auch heissen, dieselben Aufgaben künftig produktiver, sprich effektiver und effizienter zu erledigen. Effektiv heisst, der erwähnten zunehmenden Komplexität der Aufgaben Herr zu werden. Eine gute Weiterbildung wie die Lehrgänge von SIREA unterstützt die Bewältigung komplexer Zusammenhänge. Effizienz bedeutet schliesslich auch, Situationen fachlich richtig einschätzen zu können, fundiert und selektiv Nein zu sagen, wo von vornherein nichts Produktives geleistet, kein Geld verdient werden kann.

### Arbeitgeber auch in der Pflicht

Auftrag- und Arbeitgeber verlangen kompetente und fertig ausgebildete Fachkräfte. Um die richtige Wahl zu treffen, helfen anerkannte Abschlüsse wie der CAS und DAS in Immobilienbewertung als wichtige Orientierung.

Gerade in Zeiten erhöhter Nachfrage nach qualifizierten Arbeitskräften müssen Arbeitgeber ihre Arbeitnehmer mit Potenzial noch besser binden können. Dies allein über mehr Lohn zu tun, reduziert die Wertschöpfung. So müssen Weiterbildungen nicht nur als Kosten sondern als Investitionen verstanden werden. Sie dienen der Loyalitätssteigerung guter Angestellter und lässt sie fachlich produktiver arbeiten. Klare Abmachungen zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer sind allerdings zwingend. Über Rückzahlungsvereinbarungen bei vorzeitigem Abgang bekennen sich Arbeitnehmer formell zu ihren Chefs.

### Miteinander für die Branche

Angesichts der erwähnten Statistik müssen beide Seiten, Arbeitgeber und Arbeitnehmer, in die Pflicht ge-

nommen werden: Auf Seiten Arbeitnehmer ist eine reale Einschätzung der eigenen Fähigkeiten gefordert. Der Wille, den eigenen Beitrag zur Wertschöpfung des Betriebs zu vergrössern, muss über dem kurzfristigen Karrieredenken stehen. Die Arbeitgeber ihrerseits müssen verstärkt in das Know-how der eigenen Mitarbeiter investieren. Das reine Kostendenken greift bei der Weiterbildung zu kurz. Bilaterale Vereinbarungen zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer bezeugen die gegenseitige Verlässlichkeit.

Mit seinen Lehrgängen und Kursen leistet SIREA einen wesentlichen Beitrag, damit die Produktivität im Immobilienwesen wieder zunehmen kann.

Hubert Wagner

### CAS in Immobilienbewertung

Die Lehrgänge an den Fachhochschulen starten wie folgt: Lugano: 28.09.2010, Burgdorf: 14.10.2010, Luzern: 19.10.2010, St. Gallen: 07.01.2011.

Die Lehrgänge dauern 27 Tage und enden im Juli 2011. Kurskosten CHF 8 100.-. Anmeldung direkt via Fachhochschulen. SIREA, Tel. 044 317 25 25, hilft weiter.

### Refresher

Die angekündigten Termine für den beliebten Tageskurs sind ausgebucht. Für den Zusatztermin am 21.12.2010 sind noch wenige Plätze frei. Anmeldung bei SIREA, Tel. 044 317 25 25

### DCF Insight

Das 2-tägige Seminar zur DCF-Methode findet zum 4. Mal am 8. und 9.11.2010 in Olten statt.

Es sind noch wenige Plätze frei.

Anmeldung bei SIREA, Tel. 044 317 25 25

Informationen, Kontaktadressen und Anmeldeformulare zu den Kursen und Lehrgängen finden Sie unter [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch).