

- 3 | **Neue Ausbildungslandschaft in der Immobilienbewertung**
- 6 | **Ertragswertberechnung für alle Nutzobjekte**
- 9 | **Wertverminderung – Zum Stand der Minderwertdiskussion bei immissionsbetroffenen Grundstücken**
- 12 | **Bodenseeforum 2005 – Über Werte und deren (Un)Wandel(barkeit)**
- 14 | **SIV-Generalversammlung 2006**



| EDITORIAL | Von fruchtbaren Böden und richtigen Wegen



Liebe SIV-Mitglieder, liebe Immobilienfachleute und Interessierte

Der Bauernhofboden scheint ein fruchtbarer Boden zu sein. Ich möchte gar behaupten, ein Boden für eine erfolgreiche Zukunft, für erfolgreiche Karrieren.

Oder haben Sie gewusst, dass sich Bundesrat Christoph Blocher und der St. Moritzer Kur- und Verkehrsdirektor Hanspeter Danuser – beide prominente Persönlichkeiten aus zwei ganz unterschiedlichen Bereichen – auf «Bauernhofboden» ihre ersten Spuren abverdient haben? Und dies erst noch gemeinsam, auf demselben Bauernhof. Christoph Blocher als Knecht, Hanspeter Danuser als Praktikant.

Jetzt, nach 40 Jahren, treffen sie sich wieder. Christoph Blocher und Hanspeter Danuser. Diesmal nicht auf dem Bauernhof, aber auf nicht weniger entscheidendem, wegweisendem und bedeutendem Boden. Sie beide waren Referenten am Immobilienforum 2006, das vom 19. bis 21. Januar in Pontresina stattgefunden hat. Mit «Wer hätte das gedacht» bringt Hanspeter Danuser in seiner Rede den Zufall des erneuten Zusammentreffens auf den Punkt.

Christoph Blocher und Hanspeter Danuser zeigen beispielhaft, dass von einem gemeinsamen Punkt aus, aus einem «Zur-gleichen-Zeit-am-selben-Ort-Sein», zwei ganz unterschiedliche Biografien entstehen können, wie bei einer Wegkreuzung zwei ganz unterschiedliche Wege eingeschlagen werden können.

Welcher Weg spannender, eindrücklicher, überraschender ist, spielt dabei keine zentrale Rolle. Entscheidend ist: den *richtigen* Weg zu wählen. Und mit «richtig» meine ich einen Weg, der langfristig befriedigt, der sinnvoll erscheint, mit dem ein konkretes Ziel angestrebt werden kann. Ein Weg, dessen Ziel Wert und Substanz hat.

Grosse Umwälzungen im Ausbildungsbereich

Auch wir sind heute mit dem SIV – im Bereich Ausbildung – an einem Punkt, an dem wir einen neuen Weg einschlagen wollen. Einen neuen, eigenen Ausbildungsweg. Wir lösen uns vom bisherigen Modell und bieten eine eigene, bessere, qualitativ wertvollere und marktnähere Ausbildung. Kurz gesagt: eine Ausbildung, die für unsere Berufsgattung massgeschneidert ist.

Diese Erneuerung im Ausbildungsbereich wird bestimmt – nebst der SIV-Gründung im Jahre 1999 – ein wichtiger Meilenstein unseres Verbands.

Und um an dieser Stelle noch einmal die «guten, wertvollen Böden» aufzugreifen: Der Nährboden für unseren neuen Weg der Ausbildung sind die grosse Erfahrung, die Marktnähe, das fundierte Wissen. Und immer auch die Leidenschaft zum Beruf.

Herzlich

Ihr René Sproll

Die SIV-GV findet am Donnerstag,
30. März 2006,
im Swiss Re Centre for Global Dialogue
in Rüslikon statt.

Impressum

Redaktion SIVinfos: sprach.bild, agentur für kommunikation gmbh, Sibylle Jung, Daniela Winkler, Wildeggstrasse 30, 9000 St. Gallen, Tel. 071 222 95 92, Fax 071 222 95 62, redaktion@immobilienschaetzer.ch

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

Satz und Druck: Typotron AG, St. Gallen

Auflage: 3500 Exemplare

Redaktions-/Inserateschluss 2006: Juni-Ausgabe: 31.5.; Oktober-Ausgabe: 30.9.

Titelbild: Swiss Re Centre for Global Dialogue

www.immobilienschaetzer.ch

| FORUM | Neue Ausbildungslandschaft in der Immobilienbewertung

SIV und SVIT gehen seit Anfang 2006 im Bereich Ausbildung Immobilienbewertung getrennte Wege. Auslöser für diese Veränderung war das neue SVIT-Ausbildungskonzept «Bildung 21». Der SIV wird neu anstelle der eidg. Fachprüfung eine spezialisierte, umfassende Ausbildung und Prüfung anbieten.

Ein Blick zurück: Ausbildungswesen bis 2005

Von 1998 bis 2005 stellten der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft SVIT, die L' Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI, die Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG sowie der Schweizerische Immobilienschätzer-Verband SIV gemeinsam die Trägerschaft für den eidg. Fachausweis für Immobilienschätzer. Aus ihren Reihen stammten auch die Mitglieder der entsprechenden Prüfungskommission. Zur Vorbereitung auf diese Fachprüfung führten zudem sowohl der SVIT als auch der SIV – allerdings unabhängig voneinander – spezielle Ausbildungslehrgänge und Kurse durch. **1**

Beendigung der Zusammenarbeit

Seit dem 1. Januar 2006 gehen der SVIT und der SIV im Ausbildungswesen Immobilienbewertung neu getrennte Wege. Ausgelöst wurde diese Entwicklung durch das neue Ausbildungskonzept des SVIT mit der Bezeichnung «Bildung 21». In diesem Ausbildungskonzept erfolgt eine Zusammenführung der Schätzerausbildung mit den anderen zwei durch den SVIT entwickelten Berufsgruppen «Immobilienbewirtschaftler» und «Immobilienver-

markter». Neu muss sich innerhalb der SVIT-Ausbildung jeder Immobilienschätzer in einer so genannten Basis-kompetenzprüfung auch mit den Fachbereichen Immobilienbewirtschaftung und Immobilienvermarktung auseinandersetzen. Erst nach erfolgreich bestandener Basiskompetenzprüfung kann sich ein Schätzer tiefgehend im Schätzungswesen ausbilden lassen und sich die entsprechende Vertiefungskompetenz aneignen. **2** Dieses durch den SVIT entwickelte Ausbildungskonzept kann vom SIV aus folgenden Gründen nicht mitgetragen werden:

- Der Status dieser Prüfung – auf Ebene eines Fachausweises – entspricht nicht den Anforderungen, wie sie der SIV für einen Bewertungsexperten definiert. Dieser Fachausweis suggeriert eine Fachkompetenz, die unter Umständen gar nicht vorhanden ist. Eine praktische Erfahrung im Schätzungswesen wird nicht gefordert und somit können auch Immobilienfachleute ohne jegliche praktische Erfahrung diesen Fachausweis erhalten.
- Durch die Zusammenführung und Vermischung mit den Berufsgruppen Immobilienbewirtschaftler und Immo-

bilienvermarkter besteht die Gefahr einer Konzentration der Ausbildung in eine eher verwaltungs- und maklerlastige Richtung. Diese Konstellation erachtet der SIV auch aus Sicht einer unabhängigen Wertbetrachtung als problematisch.

- Das Ausbildungskonzept begünstigt die klassischen SVIT-Berufsbilder und benachteiligt damit Bau- und Immobilienausbildungen anderer Schulen, Institutionen und Ausrichtungen beträchtlich. So müssen sich beispielsweise ausgewiesene Fachleute aus Hochschulen und Universitäten zuerst über einen Basislehrgang mit Prüfung im Bereich Immobilientreuhand qualifizieren, bevor sie das eigentliche Ziel – nämlich eine Ausbildung im Bereich Immobilienbewertung – überhaupt in Angriff nehmen können. Diese Situation ist unhaltbar und auch ausbildungspolitisch schwer vertretbar. **2**

Neues Ausbildungsangebot des SIV – in Zusammenarbeit mit verschiedenen Hochschulen

Am 22. November 2005 einigten sich Vertreter des SVIT und SIV unter Beisein von Vertretern des Bundesamtes für Berufsbildung und Technologie (BBT) auf den Ausstieg des SIV aus der Trägerschaft der eidg. Fachprüfung und somit auch auf die Schaffung einer neuen, spezialisierten Ausbildung und Prüfung im Immobilienbewertungswesen durch den SIV.

Zusammen mit den vier Hochschulen Burgdorf, Luzern, St.Gallen und Lugano entwickelt der SIV zurzeit eine neue umfassende Ausbildung und Zertifizierung im Bereich Immobilienbewertung, die den hohen Anforderungen, die heute von Markt und Behörden mit dieser Aufgabe verbunden werden, gerecht werden kann. **3**

Die Ausbildung baut auf dem seit mehreren Jahren an Schweiz. Hochschulen angebotenen Nachdiplomkurs Immobilienbewertung (CAS I) auf (zur Logik



1 2 3

und Bezeichnung der verschiedenen Ausbildungsgängen vgl. den unten stehenden Kasten). Sie wird mit einem daran anschliessenden Nachdiplomkurs weiter vertieft (CAS II). Absolventen, die beide Ausbildungsgänge erfolgreich abgeschlossen, d.h. auch die entsprechenden Prüfungen bestanden haben, erhalten ein entsprechendes Hochschuldiplom (DAS).

Das Ausbildungsprogramm 2006 ist da

Zusammen mit dem SIVinfos Nr. 21 erscheint auch das Ausbildungsprogramm 2006. Neben den traditionellen SIV-Basis-, Experten- und Spezialkursen bieten im Jahr 2006 auch die Hochschulen Burgdorf, Luzern und St.Gallen Nachdiplomkurse an. In diesem Jahr wird bereits der zwölfte Nachdiplomkurs Immobilienbewertung durchgeführt. Neu werden diese Kurse mit einem Certificate of Advanced Studies (CAS) abgeschlossen. Der in diesem Jahr absolvierte CAS I kann auch als direkter Einstieg in den im Jahr 2007 erstmals durchgeführten CAS II genutzt werden.

Im Ausbildungsprogramm finden Sie Informationen bezüglich Produkte, Lehrinhalte, Daten und Anmeldebedingungen. Fragen können jederzeit an das Sekretariat SIVforum, Tel. 071 223 19 19, sekretariat@immobilienschaetzer.ch oder direkt an eine der aufgeführten Hochschulen gerichtet werden.

Dieses Diplom ermöglicht schliesslich den Zugang zur Prüfung zum SIV-Bewertungsexperten. ⁴

Bewährte SIV-Ausbildung – kombiniert mit den neuen Studientypen der Hochschulen

Das neue Ausbildungsangebot umfasst zum einen die Nachdiplomkurse CAS I und CAS II, die mit einem Hochschuldiplom (DAS) abgeschlossen werden. Zum anderen beinhaltet es nach wie vor die bei SIV-Mitgliedern beliebten und seit Jahren sehr erfolgreichen Basis-, Experten- und Spezialkurse. Diese Kurse können neu auch an Hochschulen besucht werden. Erstmals wird die Hochschule in Lugano im November 2006 einen traditionellen Basiskurs anbieten (in italienischer Sprache).

Diese Basis-, Experten- und Spezialkurse können zunächst auch einzeln absolviert werden. Nach erfolgreichem Abschluss aller drei Kurse kann die Ausbildung mit einem Certificate of Advanced Studies (CAS I) abgerundet werden, das die Voraussetzung für die Zulassung zum CAS II bildet.

Somit gibt es zwei Wege – einen eher konzentrierten und einen etwas gemächlicheren – zum CAS II und somit zur Prüfung zum SIV-Bewertungsexperten.

Im laufenden Jahr werden die Basis-, Experten- und Spezialkurse sowie der CAS I über den SIV oder Hochschulen angeboten. Der CAS II wird dann im Jahr 2007 zum ersten Mal durchge-

führt. Die ersten SIV-Zertifizierungen erfolgen nach Abschluss des ersten CAS II im Jahr 2008. ⁴

Nachdiplomkurs CAS als Bestandteil einer MAS-Ausbildung

Die Immobilienbewertung ist eine Ausbildung, die auch in Masterstudiengängen (MAS) eine wichtige Rolle spielt. So wurde z.B. der CAS I direkt in das Nachdiplomstudium Immobilienökonomie an der Fachhochschule für Wirtschaft, Technik und Soziale Arbeit in St.Gallen integriert. Die Immobilienbewertung bildet dort die Grundlage für Projektentwickler und Immobilienmanager. ⁵

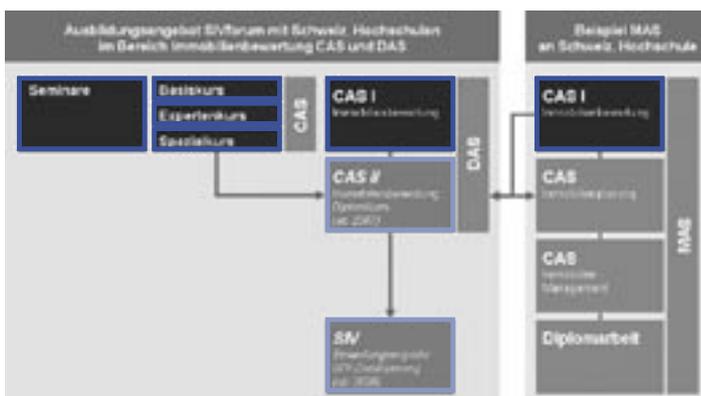
Jürg Gredig, Leiter SIVforum

Hochschule für Architektur,
Bau und Holz HSB
Pestalozzistrasse 20
3400 Burgdorf
Tel. 034 426 41 03
www.hsb.bfh.ch

Hochschule für Technik, Wirtschaft
und Soziale Arbeit St.Gallen
Tellstrasse 2
9001 St.Gallen
Tel. 071 226 12 04
www.fhsg.ch/wb

Hochschule für Technik und
Architektur Luzern HTA
Technikumstrasse 21
6048 Horw
Tel. 041 349 34 80
www.hta.fhz.ch

Scuola Universitaria Professionale
della Svizzera Italiana
Casella postale 105/Trevano
6952 Canobbio
Tel. 058 666 63 00
www.dacd.supsi.ch



Wichtige Fragen und Antworten zur SIV-Ausbildung und -Zertifizierung

Was sind die wichtigsten Grundsätze der Komplett-ausbildungen in Schweiz. Hochschulen?

Grundsätzlich ist es eine Hochschulausbildung und unterliegt somit auch den Aufnahmebedingungen der Hochschulen. Der Unterricht erfolgt in Klassen von ca. 20 bis 25 Studenten. Mit diesen Klassengrößen kann ein sehr praxisbezogener Unterricht stattfinden. Zuerst werden die Studenten im CAS I vor allem bezüglich Systematik und Methodik im Schätzungswesen ausgebildet. Im CAS II erfolgt dann eine Vertiefung mit Bewertung von Spezialobjekten wie z.B. Landwirtschaft sowie vielen praktischen Einsätzen und weiteren Fachbereichen wie z.B. Ethik, nationale und internationale Normen und Weisungen, Statistik, Betriebswirtschaft, Volkswirtschaft, Rechtslehre. Diese Fachbereiche werden bewusst nach der methodischen Schätzerausbildung ausgebildet und beziehen sich ausschliesslich auf Fragestellungen im Schätzungswesen. Die Studenten können somit alles in direktem Zusammenhang zum Schätzungswesen aufnehmen.

Warum braucht es eine neue SIV-Zertifizierung?

Die Anforderungen an Fachleute im Bereich Immobilienbewertung sind sehr hoch. Immobilienwerte werden immer weniger aufgrund von bestehenden Situationen geschätzt, sondern in szenarischen Überlegungen „entwickelt“. Immobilienfachleute sind erst dann Bewertungsexperten, wenn sie mit jeder beliebigen Ausgangslage und allen Rahmenbedingungen ein gerichtstaugliches Gutachten erstellen können. Dazu braucht es nicht nur eine fundierte methodische Ausbildung, sondern grosse Berufserfahrung. Die SIV-Zertifizierung soll diesen hohen Anforderungen gerecht werden.

Weshalb braucht es zwei Prüfungen aus unterschiedlichem Niveau in der Schweiz?

Durch die Positionierung des eidg. Fachausweises auf gleicher Ebene mit den Fachausweisen Immobilienbewirtschafter und Immobilienvermarkter hat der SVIT die Ausbildungsausrichtung und den Status für den Immobilienbewerter auf dieser Ebene festgelegt. Diese entsprechen nicht den Anforderungen, wie sie der SIV für einen Bewertungsexperten definiert. Der Fachausweis ist sicher ein Leistungsausweis, kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch Immobilienfachleute ohne jegliche praktische Erfahrungen im Schätzungswesen diesen Ausweis erhalten können. Deshalb ist es notwendig, eine Ausbildung und Zertifizierung anbieten zu können, die den Anforderungen, wie sie der SIV definiert und auch viele Auftraggeber von Schätzungsgutachten fordern, gerecht werden kann.

Worin werden sich der eidg. Fachausweis und die SIV-Zertifizierung unterscheiden?

Die SIV-Zertifizierung setzt die Hochschulausbildung über CAS I/ CAS II und praktische Erfahrungen im Schätzungswesen voraus. Weiter müssen sich zertifizierte Immobilienschätzer periodisch rezertifizieren lassen. Damit will man sicherstellen, dass sich diese Schätzungsexperten auf dem aktuellsten Wissenstand befinden und auch immer noch aktiv als Bewertungsexperten tätig sind.

Neue Studientypen an Schweiz. Hochschulen (MAS DAS CAS)

Form und Umfang der neuen Weiterbildungslehrgänge sind im Eidgenössischen Fachhochschulgesetz und der im Oktober 2005 in Kraft getretenen Verordnung festgehalten:

[<http://www.admin.ch/ch/d/sr/4/414.712.de.pdf>]

Sie können bis zum Titel «Master of Advanced Studies» führen, der für die Fachhochschulen ein geschützter Titel ist. In Absprache zwischen den Fachhochschulen und den Universitäten in der Schweiz werden insbesondere folgende Lehrgänge in ähnlichem Aufbau angeboten:

Master of Advanced Studies (MAS)

Mindestens 1800 Lernstunden (60 credits ECTS)

Diploma of Advanced Studies (DAS)

Mindestens 900 Lernstunden (30 credits ECTS)

Certificate of Advanced Studies (CAS)

Mindestens 300–450 Lernstunden (10–15 credits ECTS)

Euroäische Credit Transfer System ECTS

Das Europäische Credit Transfer System oder kurz ECTS genannt ist ein System zur Anrechnung von Studienleistungen. Es wurde 1985 von der EU entwickelt. Bei Austauschprogrammen kommt ECTS dort zur Anwendung, wo bilaterale Verträge zwischen den Partner-Universitäten bestehen. Ausserdem werden Abkommen zwischen Studierenden und der Gastuniversität abgeschlossen.

Durch die Anwendung eines gemeinsam vereinbarten Bewertungsmittels, dem Punktesystem, sowie durch umfassende Information über das Studienangebot soll die Anerkennung von Studienleistungen gewährleistet werden.

Beispiele: Mit erfolgreichem Bestehen der CAS I und CAS II in der Immobilienbewertung erhält man 30 Kreditpunkte und somit das Diplom of Advanced Studies DAS. Mit erfolgreichem Bestehen des CAS I in der Immobilienbewertung erhält man 15 Kreditpunkte und somit das Certificate of Advanced Studies, das auch mit anderen CAS kombiniert werden kann (siehe Beispiel MAS Immobilienökonomie). 

| LEHRMEINUNG | Ertragswertberechnung für alle Nutzobjekte

Nur die Ertragswertmethode liefert die Basis eines marktorientierten Verkehrswertes. In der Vergangenheit haben wir noch versucht, über nutzungsorientierte Korrekturen den Realwert an den Ertragswert anzugleichen. Bei logischer Betrachtung fällt aber sofort auf, dass damit auf den Realwert bei Nutzobjekten auch gleich wieder verzichtet werden kann, weil aus der Angleichung an den Ertragswert keine eigenständige Aussage zum Realwert gemacht werden kann. In der SIV-Lehrmeinung werden daher nur noch einzelne Bestandteile (wie z. B. die Reproduktionskosten) für Rückstellungs- und Entwertungsberechnungen verwendet. Die klassische Realwertbetrachtung und vor allem der – als eine der ‹Todsünden› bezeichnete – Mischwert haben daher keinen Platz mehr in der SIV-Lehrmeinung.

Im Folgenden wird die aktuelle Definition des Ertragswertes zusammengefasst. An dieser Stelle sei aber auch betont, dass mit der reinen Ertragswertberechnung alleine der Verkehrswert noch nicht ermittelt werden kann. Der Verkehrswert einer normal überbauten Immobilie ergibt sich aus dem Ertragswert und einem Abzug für die technische Entwertung sowie weiterer Wertelemente.

Zwei Kategorien von Schätzungsobjekten

Ein kurzer Blick zurück: Bekanntlich unterscheiden wir zwei Kategorien von Immobilien:

■ Nutzlose oder ertragslose Immobilien

- Unbebautes nicht genutztes Land.
- Nicht nutzbare überbaute Liegenschaften oder Teile davon.
- Dem Immobilienmarkt entzogene Immobilien wie Denkmäler, Kulturstätten u. dgl.

Solche Schätzungsobjekte bezeichnen wir als ‹Besitzobjekte›.

Zurück in die Zukunft

Sie erinnern sich, früher gab es in jedem SIVinfos eine Kolumne zu den aktuellsten Lehrmeinungen des SIV. Viele Leser des SIVinfos vermissten in den letzten Ausgaben vor allem diese Beiträge. Das wollen wir ab dieser Ausgabe nun wieder aufleben lassen. Hier sollen also wieder die aktuellsten Auszüge aus den SIV-Lehrheften, die in verschiedenen SIV-Kursen eingesetzt werden, publiziert werden.

Die SIV-Lehrmeinung ist keine Neuerung, sie zeichnet sich aber durch eine klare und logische Analyse des eigentlichen Wesens und Wertes von Immobilien aus und akzeptiert kein Sammelsurium von unterschiedlichen Philosophien. Gerade diese Konsequenz macht die SIV-Lehrmeinung so speziell und hilft vor allem Einsteigern in die Immobilienbewertung, das Verständnis für das Wesen und den Wert von Immobilien rasch zu finden und zu verinnerlichen.

Dieses Ziel verfolgen wir jetzt nun auch mit der Rubrik ‹Lehrmeinung›. An dieser Stelle machen wir auf den neuen, jährlich durchgeführten Refresher aufmerksam. Während

eines ganzen Tages kann man sich über die aktuellsten Erkenntnisse und abzeichnenden Tendenzen informieren. Informationen dazu können Sie dem neuen SIV-Ausbildungsprogramm unter Spezialkurse entnehmen.

Vor allem für Einsteiger in die Immobilienbewertung ist es ganz wichtig, dass man einer bestimmten Philosophie nachfolgt. Nehmen Sie sich eine logische, klare und nachvollziehbare Lehrmeinung als Vorbild und versuchen Sie, dieser zu folgen. Erst wenn Sie sich standfest in jeder Diskussion behaupten können, können Sie sich als Immobilienschätzer auch in schwierigen Ausgangslagen und Situationen mit Ihren Argumentationen durchsetzen. Genau das soll dieser Teil des SIVinfos auch unterstützen.

In der aktuellen Ausgabe befassen wir uns mit der Definition des Ertragswertes und der Frage, bei welchen Objektkategorien diese angewendet werden kann. Es wird vermutlich noch etwas Zeit brauchen, bis sich die Ertragswertberechnung konsequent bei allen Nutzobjekten durchgesetzt hat. Das hindert uns aber nicht daran, jetzt damit anzufangen.

■ Nutzbare ertragsfähige Immobilien

- Kulturland, vermietetes oder verpachtetes Land, baurechtsbelastetes Land.
- Überbaute Liegenschaften mit selbst genutzten Bauten.
- Überbaute Liegenschaften mit fremd genutzten vermieteten Bauten.

Solche Schätzungsobjekte bezeichnen wir als ‹Nutzobjekte›.

Nutzlos oder ertraglos heisst aber beileibe nicht wertlos! Kein Mensch wird eine nutzlose Immobilie oder einen nutzlosen Teil davon dem Nachbarn verschenken!

■ Besitzobjekte

erhalten ihren Wert aus dem Vergleich mit anderen gleichen oder ähnlichen Besitzobjekten. Sie können nicht mit nutzungsorientierten Bewertungsmethoden wie Ertragswert- oder Lageklassenmethode geschätzt werden. Der Wert von besitzorientierten Objekten wird darum immer mit *Vergleichswertmethoden* geschätzt.

■ Nutzobjekte

erhalten ihren Wert aus dem in Zukunft noch zu erwartenden Nutzen. Sie werden grundsätzlich immer mit *nutzungsorientierten Methoden* geschätzt, nämlich mit *Ertragswertmethoden* wie Kapitalisierungs-, Rentenbarwert- oder DCF-Methode.

Merke:

Neu werden Objekte wie Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten oder öffentliche Bauten je nach ihrer Nutzungsfähigkeit entweder der Kategorie *Besitzobjekte* oder der Kategorie *Nutzobjekte* zugeordnet.

Nutzobjekte sind Ertragswertobjekte

Der Ertragswert ist jener Wert, dessen Aufwand durch die Erträge laufend und nachhaltig gedeckt wird. Der Ertragswert eines Wertelementes ist nicht der Verkehrswert einer Immobilie, dazu fehlen insbesondere die technische Entwertung und andere Wertelemente.

Zu den Ertragswertmethoden zählen alle Schätzungsmethoden, die den Wert eines Wertelementes ausgehend von den zukünftig zu erwartenden Erträgen berechnen:

■ **Konventionelle Ertragswertmethode**
Direkte Kapitalisierung von konstanten und unbefristet lange erzielbaren Erträgen.

■ **Differenzwertmethode**
Hypothetischer zukünftiger Ertragswert abzüglich die zu dessen Erzielung erforderlichen Investitionskosten.

■ **Rentenbarwertmethode**
Finanzmathematische Erfassung von konstanten Erträgen, die aber nur während einer zeitlich befristeten Dauer erzielt werden.

■ **Discounted Cash-Flow-Methode**
Bei Erträgen, die sowohl zeitlich wie auch betragsmässig unterschiedlich anfallen.

In der schweizerischen Schätzerpraxis wird als *Ertragswertmethode die direkte Kapitalisierung der Erträge* verstanden (konventionelle Ertragswertmethode).

Eine Ertragswertschätzung kann grundsätzlich bei allen Nutzobjekten vorgenommen werden, d.h. bei all jenen Immobilien und Objekten, die einen Ertrag (Nutzen) aufweisen. Es ist dabei unerheblich, ob der Ertrag als Mietzins, als geldwerter Nutzen oder als Vorteil erzielt wird¹:

■ Renditenobjekte

Vermietete Wohnhäuser, Kommerzbauten, Geschäftshäuser.

■ Selbstgenutzte Objekte

Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Ferienhäuser, Selbstnutzerbetriebe.

■ Betriebsorientierte Objekte

Produktionsbauten, Gewerbebauten, Industriebauten.

■ Öffentliche Bauten

Verwaltungsbauten, Schulen, Spitäler, Sport- und Freizeitbauten.

■ Besondere Objekte und Anlagen

Dienstbarkeiten mit rentenartigem geldwertem Entgelt oder Vorteil wie: Baurechte, Wohnrechte, Nutzungsrechte (Wasserkraft, Quellen) etc.

Ertragswertformel

Der Wert einer nutzbaren Immobilie ergibt sich bekanntlich aus dem in Zukunft noch zu erwartenden geldwerten Nutzen resp. Ertrag. Berechnen lässt sich der Wert als Summe aller zukünftigen und per Bewertungsstichtag zurückgerechneten (diskontierten) Erträge:

$$\text{Ertragswert} = \sum_{t=1}^{\infty} \text{Ertrag} \times \text{Diskont}\%$$

Alle Ertragswertmethoden verwenden die drei Berechnungselemente:

■ Geld

Der jährliche nachhaltig erzielbare Ertrag.

■ Zeit

Der Faktor Zeit beeinflusst die anzuwendende Ertragswertmethode:

■ Konventionelle Ertragswertmethode für nachhaltige unbefristete Verhältnisse.

■ Barwertmethoden für befristete Verhältnisse.

■ Zinssatz

Zinssatz zum Kapitalisieren der Erträge.

Die *Kapitalisierungsformel* entspricht mathematisch der Barwertformel für unendlich oft bezahlte Beträge (Barwert einer ewigen Rente). Dabei gelten Ertrag und Zinssatz als konstante und unbefristete Faktoren. Das heisst nichts anderes, als dass der Ertrag, seine Einzelteile wie auch der Zinssatz und seine einzelnen Bestandteile und unveränderliche *konstante Eigenschaften der Immobilie* sein müssen!

Im Schätzungswesen bezeichnet man diese konstanten, unveränderlichen und unbefristeten Verhältnisse als *Nachhaltigkeit*.

Francesco Canonica, SIV-Chefdozent

NEXT

In der nächsten Ausgabe des SIVinfos gehen wir auf die Frage der **Definition für Ertrag, Mietzins und Mietwert** ein. Hier herrscht immer noch ein ziemliches Durcheinander in der Anwendung verschiedener Definitionen und Begriffe. Klarheit und Systematik sind auch hier gefordert. Gute Verkehrswertschätzungen sind auf klaren und eindeutigen Definitionen und Begriffen aufgebaut.

¹ SVKG und SEK/SVIT sind der Meinung, die Ertragswertmethode eigne sich nicht bei Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und anderen selbst genutzten Liegenschaften und auch nicht bei öffentlichen Bauten. Diese seien mit der Realwertmethode zu schätzen. Der Realwert enthält aber keine marktorientierten Elemente und liefert keinen marktorientierten Verkehrswert. Der Realwert ist für Verkehrswertschätzungen ungeeignet. Er soll auch nicht mit einem Ertragswert vermischt werden.

| FLASH | Refresh your Know-how

Mit dem Refresher den Wissensstand im Schätzungswesen aktualisieren

Wer rastet, der rostet. Ganz besonders gilt das auch im Schätzungswesen. Um Immobilienschätzern die Möglichkeit zu geben, ihr Fachwissen jährlich aufzufrischen, hat der SIV ein neues «Produkt» in seinem Ausbildungsprogramm aufgenommen: den Refresher. Es handelt sich um einen eintägigen Kurs, der dem versierten Immobilienschätzer aufzeigt, wie sich das Immobilienschätzungswesen in der Schweiz verändert hat.

In den letzten Jahren sind im theoretischen und methodischen Bereich des Schätzungswesens wesentliche Entwicklungen festzustellen. Dazu beigetragen haben viele Gründe wie z.B. die vertiefte Auseinandersetzung mit verschiedenen Bewertungsmethoden, der vermehrte Einsatz von EDV-Programmen im Schätzungswesen, einige bemerkenswerte einschlägige Gerichtsurteile und der zunehmende Trend, sich bei Immobilienentscheiden fast blind auf Immobiliengutachten zu stützen. Dadurch sind die Qualitätsanforderungen an Verkehrswertgutachten enorm gestiegen. Es genügt heute nicht mehr, mit der alten vergilbten «Schätzerbibel» unter dem Arm eine Schätzung erstellen zu wollen. Der Auftraggeber erwartet «gerichtstaugliche» Gutachten, die nicht nur rechnerisch, sondern auch argumentativ zu überzeugen vermögen. Der neue Refresher geht auf diese Entwicklungen ein und zeigt, wo das Schätzungswesen heute steht.

Behandelt werden im Refresher Themen wie:

- die Werttheorie der Immobilie und Auswirkung auf die Anwendung verschiedener Bewertungsmethoden
- der Ertragswert, Ertrag und Aufbau der Zinssätze und insbesondere Einfluss der Eigenkapitalerwartung
- Reproduktionskosten, wirtschaftliche Auf- und Abwertung und die richtige Berechnung der Rückstellungen
- die technische Entwertung der Immobilien
- Anwendung verschiedener finanzmathematischer Methoden, Berechnungen (Barwert, DCF u.a.)
- Landwertschätzungen
- übrige Methoden und das neue Bewertungssysteme wie das neue MEV-System (Multi Element Value-System) als Alternative zur DCF-Berechnung
- Übungsbeispiele



Im vergangenen Jahr haben insgesamt über 60 Teilnehmer einen Refresher-Kurs besucht. Die Feedbacks fielen durchwegs positiv bis begeistert aus. Für den SIV ein Zeichen, damit einem grossen Bedürfnis zu entsprechen. Für viele Schätzer diente der Kurs als Standortbestimmung, manch einer wird sich in der Folge für weitere SIV-Kurse anmelden, um seine Kenntnisse zu vertiefen. Vor allem aber ist es *die* Möglichkeit, sich jährlich auf den aktuellsten Wissensstand im Schätzungswesen zu bringen.

2006 findet der SIV-Refresher im Herbst statt (genaue Daten siehe Ausbildungsprogramm). Für Versicherungen, Banken oder Behörden können geschlossene Refresher-Kurse angeboten werden. Bereits haben grössere Firmen von diesem Angebot Gebrauch gemacht.

| AKTUELL | Wertverminderung – Zum Stand der Minderwertdiskussion bei immissionsbetroffenen Grundstücken

Seit den teilweise reisserischen Schlagzeilen, die der damals erst noch bevorstehende Südanflug auf Zürich-Kloten ausgelöst hat, sind rund zwei Jahre vergangen. Die Minderwertdiskussion als Folge des Fluglärms scheint sich in dieser Zeit etwas versachlicht zu haben – jedenfalls sind Presseartikel über den aktuellen Stand dieses Themas eher auf hintere Seiten gerutscht, sie sind kleiner und mit nüchternen Titeln. Wo stehen die Hauptakteure mit ihrem Teller, in dem die anfänglich siedend heisse Suppe sich etwas ausgekühlt hat?

Wo nichts fliegt, kann nichts lärmern. So einfach sehen es die Initianten der Zürcher Volksinitiative «für eine realistische Flughafenpolitik». Die Anzahl Flugbewegungen wird zum Mass der Dinge gemacht. Nicht etwa die Flugzeuge. Man verlangt von einem Hauseigentümer, dass seine Heizung innert gesetzter Frist auf verschärfte Immissionsnormen angepasst wird – es käme niemandem in den Sinn, ihm vorzuschreiben, er dürfte nur noch jeden dritten Tag heizen. Was wäre, wenn die lärmigsten Flugzeugtypen auf dem Gesetzweg ein Landeverbot erhielten, statt alle Flugzeuge weniger häufig anfliegen lassen wollen?

Von den direkten Verursachern des Fluglärms wird erstaunlich wenig geredet. Immerhin hat ein Team von Ingenieuren der Universität Cambridge und des Massachusetts Institute of Technology im Sommer 2005 das Konzept eines Flugzeugs präsentiert, das so leise fliegen soll, dass es den typischen Lärm in städtischen Gegenden nicht übertönen wird. Bis dieses fliegt, dürfte es jedoch nach den Forschern noch bestimmt 20 Jahre dauern. Immerhin – Immobilien haben ein langes Leben und sollten sich auf diese ruhigeren Zeiten eher freuen können als 70-jährige Eigentümer. Und wir haben schon immer darauf hingewiesen, dass Fluglärm als temporärer Faktor in Bewertungen einfließen soll.

Von wegen Massenexodus

Lärmbetroffene, sie ziehen weder in Scharen weg noch verkaufen sie massenweise, sie fühlen sich vom morgendlichen Fluglärm stärker betroffen als von jenem am Abend, und sie prozes-

sieren teilweise. Gegen den Flughafenbetreiber wegen des Überfliegens ihrer Grundstücke oder wegen eines lärmverursachten Minderwertes, gegen die Steuerbehörde wegen deren ausbleibenden Steuerwert-Reduktion. Das ist – nebst ihren bereits genannten politischen Aktivitäten – vereinfacht gesagt die Situation der Lärmbetroffenen.

Der von der Presse als «Massenexodus» bezeichnete Auszug der Wohnbevölkerung hat bis heute nicht stattgefunden. Statistik Stadt Zürich, das vormalige statistische Amt der Stadt, hat im August 2005 bekannt gegeben, was

Wir haben schon immer darauf hingewiesen, dass Fluglärm als temporärer Faktor in Bewertungen einfließen soll *Martin Frei*

diesbezüglich Sache ist. Im Gebiet der Südanflugschneise im Stadtkreis 12 – einem Gebiet, in dem die Flugzeuge schon wesentlich tiefer fliegen als über der Goldküste – nahm die Anzahl Einwohner seit September 2003 um 13 Personen oder 0.1% ab. Interessantes Detail: Die Zahl der Schweizer ging um 182 Personen zurück, diejenige der Ausländer nahm um 169 zu. Diese Tendenz haben wir erwartet. Sie ist nicht nur im Stadtkreis 12, sondern auch in einigen von uns untersuchten Mehrfamilienhäusern in benachbarten Gebieten zu sehen.

Was die Verkäufe anbelangt, sind die Marktbeobachter der Auffassung, dass es keinesfalls zu einer ungewöhnlichen Zunahme von Verkäufen gekommen

sei. «Trotz Fluglärm weiterhin gefragte Goldküste» betitelte in gleichem Sinne die NZZ (18.8.2005) ihren Bericht zum Immobilienmarkt 2004 auf Basis der Daten des statistischen Amtes des Kantons Zürich.

Lärm ist nicht gleich Lärm

In der «Lärmstudie 2000» der ETH Zürich wird aufgezeigt, dass der gleiche Lärm von verschiedenen Personen als unterschiedliche Belästigung empfunden wird. Die Studie ist das Resultat von Befragungen von über 3000 Personen im Umfeld des Flughafens Zürich-Kloten in den Jahren 2001 und 2003. Nebst den genannten unterschiedlich wahrgenommenen Morgen- und Abendflügen fühlen sich die Befragten von Strassenlärm stärker belästigt als von gleich lautem Fluglärm, und Landungen sind störender als Starts. Und die Anzahl der Flugbewegungen, einer der stark diskutier-

ten Parameter in den Definitionen der Lärmgrenzwerte, stellt sich als weniger bedeutsam heraus als etwa der maximale Lärmpegel.

MIFLU – neuer Bewertungsprozess

Unique (Flughafen Zürich AG) und der Kanton Zürich haben angesichts von 14000 anstehenden Entschädigungsbegehren wegen Fluglärm-Wertverlusten einen Bewertungsprozess entwickeln lassen, der selbst genutzte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen standardisiert bewerten kann. Der MIFLU (Minderwert Fluglärm) genannte Prozess basiert auf einem eigens dazu entwickelten hedonischen Bewertungsmodell. Immobilienspezifischer Input stammt aus der Datenbank der Zürcher Kantonalbank über tat-



In ca. 20 Jahren soll es ein Flugzeug geben, das so leise fliegen soll, dass es den typischen Lärm in städtischen Gegenden nicht übertönen wird.

sächliche Transaktionen. Ausserdem wurden Informationen wie Exposition, Aussicht, Erreichbarkeit und Immissionen aus dem Geographischen Informationssystem GIS der ZKB verwendet. Die EMPA lieferte die nötigen Daten zur Fluglärmbelastung. Nach Angaben von Unique (Pressemitteilung vom 14.9.2005) und der ZKB (NZZ 3.11.2005) erlaubt der MIFLU-Bewertungsprozess, den wertvermindernden Einfluss von Fluglärm aus Transaktionspreisen zu isolieren. Dazu kommt ein Augenschein eines Schätzers vor Ort, bei dem der Modellwert überprüft und allenfalls angepasst werden kann.

MIFLU kann vorerst die Auswirkungen der Südanflüge noch nicht bewerten. Ebenso wie wir alle hat auch die ZKB noch zu wenig Daten über entsprechende Handänderungen.

Es ist zu beachten, dass nach wie vor ein allfälliger Minderwert und seine Entschädigung zwei ganz verschiedene Dinge sind. Interessant ist, dass die ZKB zum Schluss kommt, dass, wie man vermuten könnte, der Minderwert bei Eigentumswohnungen nicht geringer ist als bei Einfamilienhäusern. Der

Umstand, dass man sich mit einem Einfamilienhaus eher mehr im Freien aufhalten könnte und damit lärmexponierter wird, ist offenbar wertmässig nicht messbar.

Was die Minderwerte von Ertragsliegenschaften angeht, ist ein solcher grundsätzlich einfacher zu quantifizieren. Hauptsächliche Faktoren sind hier die Erträge und die Aufwendungen. Sind diese nicht beeinträchtigt durch Ertragsrückgänge und/oder Aufwandsteigerungen, kann man auf die Begründung eines Minderwertes gespannt sein. Auch denkbare andere Komponenten des Verkehrswertes von Ertragsliegenschaften, die eine Risikoveränderung reflektieren können, lassen sich schwerlich verwenden, wenn die Entwicklung des Cashflows in der fraglichen Periode nicht nach unten läuft.

Die Notwendigkeit des Augenscheins

Das weitere Vorgehen der Flughafenbetreiberin mit – vorläufig einer Auswahl von Pilotfällen – den hängigen Entschädigungsbegehren wird zweifellos nach Entscheiden der eidgenössischen Schätzungskommission des

Kreises 10 nach Lausanne führen. Man darf gespannt sein, wie sich das Bundesgericht zum Thema des Minderwertes und der verwendeten Methoden äussern wird. Die ZKB-Modelle und die darin aufbereiteten Geo-Informationen basieren nach ihren Angaben (NZZ, 3.11.2005 (Immobilien-Wertverluste neu standardisiert) auf einem Raster von 100 x 100 Metern, d.h. auf einer Fläche einer Hektare. Die relevanten Werte wie Aussicht, Exposition (Besonnung) und eben auch Immissionen können jedoch schon innerhalb eines mehrgeschossigen Hauses, aber auch von Parzelle zu Parzelle innerhalb der gleichen Hektare markant anders sein – was die Notwendigkeit eines Augenscheines und eventuell einer Korrektur, die Schätzungsexperten nach dem Augenschein quasi manuell vornehmen können, zu einem Muss machen. Mit dieser vorgesehenen Ergänzung nähert sich MIFLU in gewissem Sinne einer Vergleichsmethode.

Attraktive Gemeinden weiterhin attraktiv

Die Goldküste und andere überflogene Gemeinden scheinen trotz des Flughafens und der Immissionen des Flugbetriebes nicht an Attraktivität eingebüsst zu haben. Die vom statistischen Amt des Kantons Zürich herausgegebenen Daten für das Jahr 2004 sehen im Vergleich mit 2003 bei einigen ausgewählten Gemeinden wie folgt aus: siehe Tabelle Seite 11.

Eine Momentaufnahme der letzten Prozessergebnisse, die von Lärmbetroffenen bisher erreicht worden sind, zeigt in der Frage der Rechtmässigkeit des Überfliegens von Grundstücken in

Wirkung des Fluglärms auf die Preise von Wohneigentum in mittleren Lagen

	EFH	STWE
Grundbelastung (1)	-0.87% pro dB	-1.2% pro dB
Spitzenbelastung (2)	-0.61% pro dB	kein Einfluss
Tagesrandbelastung (3)	-0.81% pro dB	-0.75% pro dB

(1) Leq 16, d.h. durchschnittliche Belastung zwischen 6 und 22 Uhr
 (2) Leq 1, d.h. höchster durchschnittlicher Stundenwert zwischen 7 und 21 Uhr
 (3) höchster durchschnittlicher Stundenwert Leq 1 zwischen 21 und 24 Uhr

Quelle: Unique (Flughafen Zürich AG), www.flughafen-zuerich.ch/DBcnt/news vom 1.11.2005

Gemeinde	Median für Verkäufe von 4-Zimmerwohnungen im Stockwerkeigentum (in 000)		Median für Verkäufe von Einfamilienhäusern (in 000)		Median für verkauftes unbebautes, erschlossenes Wohnbauland (in Fr./m ²)	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Egg	532	452	920	885	1024	718
Meilen	740	1228	1250	1285	()	2092
Stäfa	621	690	920	798	851	879
Uetikon a. S.	731	741	1100	1380	737	1075
Zumikon	1040	1287	1525	1775	1213	()
Hochfelden	()	()	640	560	404	426
Niederglatt	490	537	720	709	502	500
Niederhasli	445	455	630	700	590	694
Oberglatt	()	()	590	629	503	()

() = weniger als drei Handänderungen p.a

Quelle: ????

geringer Höhe im Januar 2006 einen Südanflug-Gegner, dessen Klage vor dem Bezirksgericht Uster abgewiesen worden ist.

Gleich ist es einem Stockwerkeigentümer ergangen, der als Folge der Ostanflüge eine Reduktion des Eigenmietwertes beantragte. Die Steuerrekurskommission III des Kantons Zürich als erste Instanz wies den Rekurs ab und stützte sich dabei auf ein von ihr in Auftrag gegebenes Schätzungsgutachten. Die Bewertung erfolgte nach einer computergestützten hedonischen Methode. Diese wurde in den Erwägungen der Steuerrekurskommission III als kaum unterschiedlich von der herkömmlichen Vergleichswertmethode beurteilt, da beide Verfahren preisbestimmende Eigenschaften von Gebäuden, Grundstücken und deren Umgebung berücksichtigen und quantifizieren würden (Urteil 3ST.2005.351, Erwägung E. 5 c lit. bb). Anders als eines der Ergebnisse der «Lärmstudie 2000» vertritt die Steuerrekurskommission III die Auffassung, dass in dB(A) gemessene Lärmwerte oft weniger ins Gewicht fallen würden als die Anzahl

und Art von störenden Einflüssen (E. 5c, dd). Das darauf angerufene Verwaltungsgericht sah die Sache anders (SB 2005.00041, <http://www.vgrzh.ch>). Es vertritt u.a. die Auffassung, das amtliche Gutachten, das von der Vorinstanz eingeholt worden war, sei «nicht gehörig begründet». Nebst weiteren lesenswerten Erwägungen erscheint es ihm unter Berücksichtigung der konkreten Umstände «äusserst fraglich», ob das hedonische Modell in der Art, wie es in diesem Fall verwendet worden sei, eine taugliche Bewertungsmethode darstelle (E. 5.3.2). Das letzte Wort ist in diesem Fall noch nicht gesprochen, eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist am Bundesgericht noch hängig.

«Marktbeobachter sind der Auffassung, dass es keinesfalls zu einer ungewöhnlichen Zunahme von Verkäufen infolge Fluglärm gekommen sei.»

Martin Frei
Leiter Kompetenzzentrum
Schätzungswesen SIV

Expertenfragen

Auch Nichthedonisten ringen noch mit theoretisch gut fundierten Methoden oder hoffen gar auf eine erlösende Tabelle zur Handhabung der komplexen Frage.

In der neusten Ausgabe von Fierz «Der Schweizer Immobilienwert» versucht dieser, dem Problem mit dem «Ambienteschlüssel» zu Leibe zu rücken, einer Art Lageklassen- oder Strukturschlüssel, der mit der Kolonne «Fluglärm» ergänzt worden ist. Quellen zu dieser Kolonne sucht man im Literaturverzeichnis vergebens. Fierz teilt die Meinung des Verfassers (NZZ 16.11.2004), dass die Entschädigung von Minderwerten als temporäre Erscheinungen in Form von Renten und nicht als Einmalentschädigungen auszurichten wären, solange die Lärmwirkung besteht.

Ein kürzlich ins Haus geflatterter Fragebogen gibt zu hoffentlich unbegründetem Stirnrunzeln Anlass. Ein «Centre for Energy Policy and Economics CEPE» des «Swiss Federal Institute of Technology» (zu deutsch ETH) macht eine «Umfrage bei ImmobilienschätzerInnen zur Bewertung der Umweltqualität». Diese macht es im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) und will mit dem Ankreuzen von Antworten auf 6 Fragen nach der Multiplechoice-Methode zum Beispiel erfahren, was wir Fachleute bei der Schätzung eigentlich berücksichtigen oder wie unser Fachwissen über die Schadstoffe bei der Luftverschmutzung ist (Frage 4). Richtig komisch wird es dann bei den Fragen 6 und 8. Hier sollen die Empfänger des Papiers dazu verführt werden anzugeben, wie gross je die durchschnittliche Wertveränderung in Prozent sei bei Strassenverkehrslärm, Fluglärm, Eisenbahnlärm, Luftverschmutzung, Sichtbarkeit einer Mobilfunkantenne, Belastung durch Strahlung einer Mobilfunkantenne.

Man reibt sich die Augen, aber es kommt noch krasser. In Frage 8 wird ein Haus vorgestellt, mit Bild, und unter der Frage 8c der Schätzer (oder die Schätzerin) ermuntert, sich vorzustellen, «... die Grenzwerte für Feinstaub (PM10) werden nun an doppelt so vielen Tagen überschritten wie bisher (statt an 10 an 20 Tagen). Dabei verändere sich die Verkehrssituation bzw. die Lärmbelastung nicht. Um wie viele Prozent würde sich der Schätzwert des Gebäudes verändern?»

Ja, geschätzte Schätzerinnen und Schätzer, das SIV Sekretariat hat zwar der ETH freundlicherweise Adressen zur Verfügung gestellt. Aber an den Fragestellungen und der dahinter zu vermutenden Vorstellung, Minderwerte würden sich so einfach mit einem Prozentsatz fassen lassen, ist der Verband unbeteiligt. Oder bin ich etwa der Einzige, der beim Augenschein kein Luftanalysegerät und keine Messausrüstung für NIS dabei hat?

mf

| RÜCKBLICK | Bodenseeforum 2005 – Über Werte und deren (Un)Wandel(barkeit)

Neue Aspekte zur Immobilien-Wertermittlung – Aktuelles, Informatives, Provokatives und Unterhaltsames haben die Teilnehmer des 7. Bodenseeforums am 30. September und 1. Oktober 2005 im grossen Saal des Graf-Zeppelin-Hauses in Friedrichshafen erlebt. Insgesamt zehn Referenten haben Praktisches, Nützliches und Visionäres rund um die Immobilien-Wertermittlung berichtet.

Die Ansprüche an Wertermittlungen steigen stetig. Dies wurde bei allen Referaten deutlich. Transparenz und Glaubwürdigkeit standen als Motto der gesamten Veranstaltung sowie im ersten Referat von Mitveranstalter Hans Netscher im Mittelpunkt. Zuvor hatte IfS-Geschäftsführer Bernhard Floter die über zweihundert Teilnehmer in die Veranstaltung eingeführt.

sind: die Lage, die Lage und vor allem die Lage, dann sind es für Wertermittlungen im Zusammenhang mit der Prüfungspraxis drei Dinge: die Dokumentation, die Dokumentation und vor allem die Dokumentation. Dr. Helmut Trappmann, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Leitender Partner bei PWC Deutsche Revision AG, Mitglied im Sektorkomitee Sachverständige

GmbH, entscheidungsrelevante Kriterien zur Auftragserteilung bei Immobilienbewertungen am Beispiel eines Versicherungsunternehmens vor.

Immobilien-Wertermittlung zwischen Anstand und Kavaliersdelikt

Das Plädoyer für eine tragfähige Ethik des Handelns war ein besonderes Highlight des ersten Tages. Der Kapuziner Bruder Paulus geht mit seiner Sendung N24-Ethik und mit Vorträgen, per Radio und Internet den ethischen Fragen der Zeit auf den Grund: Wie viel Wert darf's denn sein, war die Fragestellung, an der er ganz praktische Antworten orientierte.

Die wirtschaftliche Sicherheit ist empfindlich gestört. Die aufbrechende kritische Reflexion der vergangenen Jahre stellt neue Fragen nach den Quellen unseres Handelns. Die Wertediskussion behauptet: Wir leben in einem Wertewandel! Doch wir leben eher in einer Wahrnehmungsstörung der Werte: Werte sind nämlich unwandelbar. Wie sie gefüllt werden, das hat sich geändert, so Bruder Paulus.

Wie viel Mietfläche darf's sein?

Der Leiter des Arbeitskreises Flächendefinition in der gif e.V. und Mitautor von MF-G* Stefan Pfeifer hatte die Aufgabe, Licht ins Dunkel der Flächenermittlung zu bringen. Hintergründe und

Wir leben in einer Wahrnehmungsstörung der Werte:

Werte sind unwandelbar. Wie sie gefüllt werden, hat sich geändert Kapuziner Bruder Paulus

Ist es nicht dokumentiert, existiert es nicht! – Klarer können Erwartungen von Unternehmen an Wertermittlungen und Wertermittler nicht formuliert werden. Ralf Jäger, ABB Real Estate AG Schweiz, brachte es auf den Punkt: Wollen Wertermittler für Unternehmen tätig sein, ist partnerschaftliche Zusammenarbeit erforderlich. Ohne Dokumentation des Wertermittlungsprozesses wie der nachvollziehbaren Präsentation von Wertermittlungen geht es nicht (mehr). Sofern es eine geheime Wertermittlungssprache gegeben haben sollte, wird sie für Wertermittlungen im Auftrag von Unternehmen nicht mehr geeignet sein.

Wichtige Transparenz

Die Sensibilität für Transparenz in der Wertermittlung steigt stetig. Das gilt besonders für den Fall, dass zwei bislang weitgehend berührungslose Bereiche aufeinander zugehen (müssen): die Wirtschaftsprüfung und die Immobilien-Wertermittlung. Und zuweilen tun sie sich beim wechselseitigen Verständnis schwer. *Wenn für eine Immobilie drei Dinge wichtig*

Immobilienbewertung TGA und im Gutachterausschuss Berlin, schilderte eindrucksvoll die Transparenzerfordernisse bei Immobilien-Wertermittlungen aus Sicht der Prüfungspraxis.

Neue Anforderungen an Wertermittler und Wertermittlungen

Unter dem Thema «Anforderungen an Wertermittlungen aus Sicht institutioneller Anleger» trug anschliessend Mark Wolter, Bereichsleiter Portfoliostrategie AMG Generali Immobilien





1 Ralf Jäger, ABB Real Estate AG Schweiz, über die erforderliche partnerschaftliche Zusammenarbeit | 2 Kapuziner Bruder Paulus über das «Wie-viel-Wert-darf's-sein?» | 3 Stefan Zehnter, Unternehmensberater Dr. Sven-Eric Ropeter-Ahlers (r) | 4 Dr. Michael Krenzler, Vizepräsident der Bundesrechtsanwaltskammer über Prüfungs-, Offenlegungs- und Hinweispflichten des Wertevermittlers

Zielsetzungen des neuen Mietflächenstandards: «Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)» der gif e.V. waren sein Thema.

Es zeigte sich, dass die Richtlinie zu Diskussionen anregt. Schliesslich leben Richtlinien von der Akzeptanz der Marktteilnehmer. Das Mass zukünftiger Akzeptanz wird sich erst noch zeigen müssen. Klar war allen: Die Feststellung von Mietflächen bleibt ein über viele weitere Jahre aktuelles Problem.

Wie viel Miete, wie viel Wert darf's sein?

Im Anschluss beschäftigte sich der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Stefan Zehnter mit der marktgerechten Ermittlung von Gewerberaummieten zur Ertragswertermittlung. Er erläuterte unter anderem die Wechselwirkungen von Mietvertragsbedingungen und Kapitalisierungszinssatz sowie die von Grundmiete und Mietnebenkosten.

Über «Instrumente und Methoden zur Prognose wertgesicherter Mietverträge» trug Unternehmensberater Dr. Sven-Eric Ropeter-Ahlers vor. Nachdem er differenzierte Mietprognosen auf der Grundlage von Vertragskonditionen, Indizes und Marktzyklen erläutert hatte, stellte er einen systematischen Vergleich der Wirkung unterschiedlicher Vertragskonditionen dar. Sein Excel-Hilfsmittel ist Inhalt der allen Teilnehmern zugewandten CD zum Bodenseeforum 2005 und kann damit sofort von den Sachverständigen angewendet werden.

Wertermittlung: erlaubte Rechtsbesorgung oder rechtsfreier Raum?

Nach dem Lunch stand dieses Jahr die Beurteilung von Gewerbemietverträgen durch Wertermittler im Fokus.

Wollen Wertermittler für Unternehmen

tätig sein, ist partnerschaftliche Zusammenarbeit erforderlich Ralf Jäger, ABB Real Estate AG Schweiz

Handelt es sich bei der täglichen Praxis der Beurteilung von Gewerbemietverträgen um erlaubte Rechtsbesorgung, um einen rechtsfreien Raum oder um einen Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz?

Der Vizepräsident der Bundesrechtsanwaltskammer Dr. Michael Krenzler erläuterte die Prüfungspflichten, die Offenlegungspflichten sowie die Hinweispflichten des Wertermittlers. Mit dem Vortrag von Rechtsanwalt Dr. Michael Krenzler, dem Vizepräsidenten der Bundesrechtsanwaltskammer, haben sich Gesichtspunkte in Zusammenhang mit dem neuen Rechtsdienstleistungsgesetz, die bislang möglicherweise nicht gesehen oder nicht beachtet worden sind, neu ergeben.

Wertermittlung ist nicht alles

Wie immer wurden die Teilnehmer im Graf-Zeppelin-Haus in reizvoller Lage unmittelbar am Ufer des Bodensees genussreich bewirtet. Parallel zum

zweiten Veranstaltungstag führte das Rahmenprogramm 2005 mit dem neuen Schnell-Katamaran über dem See in die alte Bischofsstadt Konstanz. Als Kenner des Bodensees hat auch in diesem Jahr Dieter Brecht die Teilnehmer in die wunderschöne Bodenseelandschaft und das Leben am See und in Konstanz eingeführt.

Fazit: eine rundum gelungene und fruchtbare Veranstaltung für Immobiliensachverständige, an der nicht Probleme, sondern Chancen für Sachverständige im Mittelpunkt standen.

pd

*gif e.V. = Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung
MF-G = Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum

Bodenseeforum 2006

Dynamische Veränderungsprozesse bewegen die Immobilienbewertung. Veranstaltungen wie das Bodenseeforum ermöglichen es aktiv tätigen Wertermittlern, auf der Höhe der Zeit zu bleiben. Nehmen auch Sie daran teil.

Das diesjährige **8. Bodenseeforum** findet vom **2. bis 3. Oktober 2006** wieder im Graf-Zeppelin-Haus in Friedrichshafen statt.

Weitere aktuelle Informationen: www.bodenseeforum.net.

| AUSBLICK | **SIV-Generalversammlung 2006**

Wertverminderung von Grundstücken infolge Klimaveränderung – unter diesem Thema steht die diesjährige SIV-GV.

Die 8. SIV-GV findet am Donnerstag, 30. März 2006, im Swiss Re Centre for Global Dialogue in Rüschlikon statt.

Referenten sind:



Thomas Bucheli
Chefmeteorologe SF DRS
«Klimawandel – ja oder nein?»



Bruno Spicher
Präsident der Fachkommission Sachversicherung des Schweizerischen Versicherungsverbandes SVV und Mitglied der Direktion der Mobiliar
«Klimatische und landschaftliche Verhältnisse als Rahmenbedingung für die Versicherbarkeit von Hochwasser in der Schweiz. Lehren aus dem grössten Elementarschadenereignis vom August 2005 für die Schweizer-Assekuranz»



Geni Hess
Präsident der Kommission für Naturgefahren der Gemeinde Engelberg
«Naturgefahren und ihre Auswirkungen – Schadenereignisse der letzten Jahre anhand konkreter Beispiel in Engelberg»



Werner Staub
Architekt, Liegenschaftsexperte und Präsident der Schätzungskommission Obwalden
«Einflüsse von Naturgefahren auf die Bewertung von Grundstücken»



Swiss Re Centre for Global Dialogue – Ort mit Ausstrahlungskraft

Das Centre for Global Dialogue wurde 2000 von Swiss Re* gegründet. Es dient als Forum für Diskussionen über zukünftige Entwicklungen in den Bereichen Wirtschaft, Wissenschaft und Technologie sowie Gesellschaft und Kultur und versteht sich auch als Plattform für die Erforschung der Auswirkungen globaler Trends auf die Entstehung neuer Risiken.

«Für Swiss Re ist es eine vorrangige Aufgabe, das Rückversicherungsgeschäft mitzugestalten und die Branche durch einen stetigen Dialog voranzubringen. Das Centre for Global Dialogue nimmt für Swiss Re eine Schlüsselrolle ein, wenn es darum geht, in der Risikolandschaft der Zukunft neue Trends zu identifizieren und einen kontinuierlichen Dialog mit den Stakeholdern zu ermöglichen» Fritz Gutbrodt, Leiter des Swiss Re Centre for Global Dialogue

*Swiss Re ist einer der weltweit führenden Rückversicherer und der grösste Lebens- und Krankenrückversicherer. Das Unternehmen ist mit mehr als 70 Gruppengesellschaften und Vertretungen in über 30 Ländern präsent. Seit seiner Gründung 1863 in Zürich ist der Konzern in der Rückversicherung tätig. Mit ihren drei Business Groups Property & Casualty, Life & Health und Financial Services bietet Swiss Re eine breite Produktpalette für das Kapital- und Risikomanagement an. Traditionelle Rückversicherungsprodukte wie verschiedene Sach- und HUK-Deckungen, Lebens- und Krankenversicherungen sowie damit verbundene Dienstleistungen werden durch versicherungsbasierte Corporate-Finance-Lösungen sowie Lösungen für ein umfassendes Risikomanagement ergänzt.

Swiss Re Centre for Global Dialogue
Gheistrasse 37
8803 Rüschlikon

Mehr Impressionen/Infos
www.swissre.com/globaldialogue

| SCHLUSSPUNKT |

Zur CEPE-Umfrage

Das Center for Energy Policy and Economics CEPE der ETH Zürich führt eine Umfrage zur Schätzung von Externalitäten wie Umweltverschmutzung, Lärm und Elektromog in städtischen Gebieten durch. Das CEPE hat einen Fragebogen einerseits für Mieter und andererseits für Schätzungsexperten ausgearbeitet. Zu diesem Zweck hat der SIV den Fragebogen nicht ausgearbeitet, sondern lediglich die Adresskartei der Mitglieder zur Verfügung gestellt. Es mag durchaus sein, dass die Fragestellungen als unglücklich bezeichnet werden müssen. Echauffiert hat sich in diesem Zusammenhang auch unser ehemaliger Präsident, der den Mitgliedern des Vorstandes bösen Willen und Mangel an schätzungstechnischen Kenntnissen unterstellt hat. Persönlich sehe ich die Sache nicht so dramatisch und weise darauf hin, dass sich Minderwerte niemals auf so simple Art beurteilen und schon gar nicht dermassen trivial und mit irgendwelchen Prozentsätzen quantifizieren lassen.

Die Thematik vom Feinstaub ist für uns Schätzer nicht beurteilbar. Und es ist zu erwarten, dass in den vergangenen 15 Jahren praktisch kein Schätzer sich mit PM10 herumgeschlagen hat und den Begriff nicht mal kennen dürfte.

Minderwerte ergeben sich immer aus der Differenz zweier einzeln errechneter Werte.

Der Vorstand bestätigt an dieser Stelle nochmals, dass es sich beim Fragebogen nicht um eine Umfrage des SIV handelt. Es ist jedoch jedem Mitglied freigestellt, sich an der Umfrage zu beteiligen – oder auch nicht.

Umfrage hin oder her: Trotzdem werden wir uns Schätzer in Zukunft mit dieser Problematik befassen müssen.

Umwelteinflüsse werden in Zukunft den Immobilienwert immer stärker beeinflussen, meist über den erzielbaren Ertrag und den dazugehörigen Zinssatz.

René Sproll

| FLASH |

Neuerscheinung

Immo-Monitoring 2006

14. Ausgabe, Band 3 und 4

Erscheint 25. April 2006

Inhalt

Analysen & Prognosen – Fokus Geschäftsflächenmarkt

- Verschiedene Schwerpunkte zum aktuellen und zukünftigen Marktgeschehen
- Immobilienatlas Geschäftsflächen mit Baulandpreisatlas für Büro- und Industriegebäude

Facts & Figures

Mit Präsentationsgrafiken und ausführlichem Tabellenteil mit den wichtigen Marktdaten für alle Segmente und Regionen

Immo-Monitoring 2006

Frühlingsausgabe, Band 3 und 4, Deutsch, Preis Fr. 390.–

(Sonderpreis bis 25. April: Fr. 290.–)

Bestellung unter: www.wuestundpartner.ch

Stimme

◀ **Der Immobilienmarkt lässt sich [...] mit einem Soufflé vergleichen, das zuerst aufgeht, um dann wieder an Volumen zu verlieren. Es ist sehr gut denkbar, ja sogar wahrscheinlich, dass die Immobilienpreise in den nächsten 3 Jahren um 15 bis 20 Prozent fallen werden** ▶

Lorenzo Pedrazzini,
Berater für Immobilienanlagen und Kopräsident von
Colliers Asset Management Immobilier Suisse SA, Genf,
im Beobachter, 28.10.2005