

SIV Infos

Schutzgebühr Fr. 18.– | Nr. 31 Juli 2009

3 | ATTUALITÀ – SIV-SI «public relations» **4** | AKTUELL – Liechtensteiner Landtag tagt am runden Tisch **8** | PRÜFSOFA – Der Kollega **9-11** | KNOW-HOW – Die technische Entwertung bei Immobilien in der DCF-Methode **14-15** | SIREA – DAS als Einführung in die Kür **16** | SIREA – Kein Fastfood fürs Hirn



6 | RÜCKBLICK –
**Wie (wert)beeinflussend
ist eine Antenne?**

Besuchen Sie
die SIV-Website:
www.siv-ch.ch

SIV 
Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband

| EDITORIAL | «Hedonische» Überlegungen



Wissen Sie, dass das Streben nach Sinneslust und Genuss und eine Bewertungsmethode im Immobilienwesen einen gemeinsamen Nenner haben? Das Wort Hedonismus. Die Interpretation ist jedoch unterschiedlich.

Als hedonisch bezeichnet man eine Bewertungsmethode, die ein Objekt nach seinen inneren und äusseren Werten beurteilt. Das Wort leitet sich vom griechischen, heute englischen Wort hedonic (Lust) ab.

Bei der hedonischen Preisberechnung wird ein Gut gedanklich (subjektiv) in Qualitätseigenschaften zerlegt und mit Hilfe der sogenannten Regressionsanalyse der Einfluss dieser Qualitätsmerkmale auf den Preis ermittelt. Damit können die Preisänderungen, die nur auf qualitativen Veränderungen bestimmter Eigenschaften beruhen, von den reinen Preisveränderungen rechnerisch getrennt und eliminiert werden.

Die hedonische Preiskalkulation wird auch für die Berechnung von Immobilien angewendet. Dabei wird der Preis des Objekts ermittelt. Dies anhand seiner physischen Eigenschaften wie Grösse, Zustand, Ausbaustandard sowie der Umgebung, vor allem deren Erholungswert und Infrastruktur.

Pünktchen, Pünktchen, Komma, Strich

Mit dem Frühlingserwachen einher gehen jeweils die verschiedenen Lockangebote, wonach sich für wenig Geld nach der hedonischen Schätzungsmethode auf einfache Art und Weise der Wert eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung berechnen lässt. Allen voran geht jeweils der sich dem Wohl der Hauseigentümer verschriebene Hauseigentümerverband.

Der angesprochene Hauseigentümer braucht dann nur nach seinem subjektiven Empfinden ein paar standardisierte Qualitätsmerkmale in eine vorgegebene Liste einzufügen. Zusätzlich benötigt werden zwar noch «harte» Fakten wie Gebäudeinhalt, Parzellengrösse etc. Wenn diese dann nicht genau vorliegen, oder man nicht genau weiss, was damit gemeint ist, spielt das keine grosse Rolle. Ungefähre Angaben genügen auch, denn alles ist frei nach dem Motto: Pünktchen, Pünktchen, Komma, Strich und fertig ist das Angesicht oder anders gesagt: my home ist sowieso my castle. Hauptsache: Der Computer spuckt raschestmöglich einen Wert aus und die Rechnung kann beigelegt werden. Zeitlich aufwendige Besichtigungen werden hinfällig und Kenntnisse komplexer Minderwertberechnungen sind nicht mehr vonnöten.

Um doch noch auf das Streben nach Sinneslust und Genuss zu kommen... Genuss hat aber im vorbeschriebenen Fall vermutlich nur derjenige, der sich am steigenden Kontostand freuen kann.

Nichtsdestotrotz hat die hedonische Bewertungsmethode in der heutigen «Schätzerwelt» absolut ihre Berechtigung und ihren Platz. Aber nicht auf diese Art.

Geniessen Sie den Sommer

René Sproll

Impressum

Redaktionsleitung SIV infos: sprach.bild, agentur für kommunikation gmbh, Sibylle Jung, Wildeggstrasse 30, 9000 St.Gallen, Tel. 071 222 95 92, Fax 071 222 95 62, sibylle.jung@sprachbild.ch

Redaktioneller Beirat: Jürg Gredig, Werner Ramseyer

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: 7500 Exemplare

Satz und Druck: Schmid-Fehr AG, Goldach

Titelbild: Sibylle Jung

www.siv-ch.ch

| ATTUALITÀ | SIV-SI «public relations»



SIV-SI a Immoexpo

La prima Immoexpo organizzata a Lugano durante Expoticino dal 5 al 8 marzo 2009 è stata un successo. Il SIV-SI era presente con uno stand proprio, di fronte al quale la maggior parte degli 40'000 visitatori è dovuta passare.

Abbiamo potuto allacciare contatti, farci conoscere, e pubblicizzare il SIV e i corsi SIREA alla SUPSI.

L'immediata vicinanza con le altre ditte attive nel settore immobiliare è stata utile.

L'assemblea costitutiva del SIV-SI tenuta durante Immoexpo ha confermato il gruppo di lavoro già esistente (da quasi un anno) come membri di comitato.

SIV-SI sui quotidiani

Dopo l'assemblea costitutiva del 07.03.2009 del SIV-SI, il nostro responsabile «media» Emanuele Saurwein ha inviato un comunicato stampa a tutti i quotidiani e questi l'hanno gentilmente pubblicato. Pochi giorni prima è stata pubblicata su «Ticino Management» un'intervista di 2 pagine sul SIV-SI alla nostra presidente Tiziana Gerosa... tutta pubblicità!

SIV-SI al Quotidiano (TSI)

Il comunicato stampa ha fatto sì che la TSI abbia chiesto un nostro intervento durante il Quotidiano del 26 marzo 2009. Emanuele Saurwein ha avuto alcuni minuti «live» per pubblicizzare il SIV durante l'orario dello sharing maggiore (prima del Telegiornale delle 20.00). Emanuele ha fatto un figurone da professionista e anche qui diciamo... tutta pubblicità!

SIV-SI si presenta ai membri CATEF del Locarnese

Durante una serata CATEF al Monte Verità di Ascona (5 maggio 2009) Emanuele Saurwein ha fatto una presentazione Powerpoint ai membri CATEF come «funzionano» le stime del SIV e cosa offre il SIV-SI. Anche questo serve per farci conoscere... tutta pubblicità!

Aperitivo SIV-SI durante il CAS

Per rendere attenti gli studenti SUPSI/SIREA sull'importanza di partecipare attivamente al SIV, Stefano Lappe, docente della giornata introduttiva del modulo 4 (lavori interdisciplinare) ha organizzato un aperitivo sponsorizzato dal SIV-SI durante la «pausa pranzo» presso il Parkhotel Delta ad Ascona, prima di procedere al sopralluogo dell'immobile da valutare (esame).

Il capo della commissione esami SIREA, Beat Brunner è pure stato invitato per l'aperitivo e ha poi seguito gli studenti durante il pomeriggio di studio per rendersi conto di persona come si lavora in Ticino.

| AKTUELL | Das ist Werbung!

SIV-SI an der Immoexpo

Die erste Immoexpo, die in Lugano während der Expoticino (5. bis 8. März 2009) stattfand, war ein grosser Erfolg. Mit dabei war auch der SIV-SI mit einem Stand, an dem alle der rund 40'000 Besucher vorbei mussten.

Während der vier Tage konnten Kontakte geknüpft sowie Verband (SIV) und Ausbildungsinstitut (SIREA mit den SUPSI-Kursen) bekannt gemacht werden. Die Nähe zu den vielen anderen Immobilienfirmen an der Ausstellung war ebenfalls wichtig.

Ebenfalls an der Immoexpo fand die offizielle Gründungsversammlung der Tessiner-Sektion des SIV (SIV-SI) statt; die bisherigen Mitglieder der Arbeitsgruppe wurden als Vorstandsmitglieder bestätigt.

SIV-SI in den Tageszeitungen

Im Anschluss an die Gründungsversammlung des SIV-SI vom 7. März 2009 verschickte SIV-SI-Medienmann Emanuele Saurwein eine Pressemitteilung an alle Tessiner Zeitungen. Und: Alle Zeitungen haben die Mitteilung veröffentlicht – das ist Werbung! Kurz davor wurde ein zweiseitiger Artikel – ein Interview mit SIV-SI-Präsidentin Tiziana Gerosa – in der Illustrierten «Ticino Management» veröffentlicht.

SIV-SI im Schweizer Fernsehen

Der Presseauftritt war für das Fernsehen TSI Grund, ein Interview über den SIV zu machen. Emanuele Saurwein hatte einige Minuten «live» – zur Prime-time notabene (19.45 Uhr, direkt vor der Tagesschau) –, um den SIV-SI der Öffentlichkeit zu präsentieren. Auch das ist Werbung!



| AKTUELL | Liechtensteiner Landtag tagt am runden Tisch

Und der SIV durfte dabei sein. Der Empfang am 22. April in Vaduz war fürstlich. Die Führung von Peter Mündle durch die hochinteressanten Räume höchst kompetent. Als Leiter des Hochbauamtes und Projektleiter des gigantischen Bauvorhabens waren seine Ausführungen äusserst fesselnd. Sehr sympathisch und für Baumenschen – wie sie im SIV stark vertreten sind – auch versöhnlich waren die zahlreichen kleinen Anmerkungen zur Projektentwicklung. Aufmerksame Zuhörer konnten auch zwischen den Zeilen einiges verstehen. Das verwundert nicht weiter, denn der Umfang des Bauvolumens (siehe Kasten) bot doch einiges Potenzial an Entscheidungsschlaufen. Tief beeindruckt waren alle Teilnehmer von der Sorgfältigkeit der Ausführung und der Minuziösität in der

Planung. Entsprechend edel und eindrücklich wirkt der Gebäudekomplex zusammen mit seinem gelben Platz vor der Regierung des kleinen Fürstentums.

Lucia Bänziger

Daten und Fakten

- 1986 städtebaulicher Ideenwettbewerb
- 1993 Volk lehnt den Vorschlag für CHF 58.5 Mio. ab
- 1995 neue Projektwettbewerbsphase wird gestartet
- 2000 Entscheid fürs Projekt von Prof. Hansjörg Göritz
- 2002 Baubeginn
- 2008 Bezug des neuen Landtagsgebäudes
- Gesamtkosten CHF 42,2 Mio.
- Bauvolumen 21'000 m³
- Geschossfläche 5300 m²
- Über 1 Mio. Klinkersteine, 600 Tonnen Stahl, 5800 m³ Beton



| AKTUELL | Ein cleveres Kartenhaus

Zürich, 14. Mai 2009, 17 Uhr. Das ETH HIT genannte Gebäude «Information Science Lab» ist der erste Meilenstein auf dem Weg zur «Science City» auf dem Hönggerberg. SIV live hat Einsicht ins Innenleben und in die Entstehungsbedingungen dieses architektonisch erfrischenden Gebäudes geboten.

Auf dem Hönggerberg will die ETH einen Campus für 30'000 Studierende und Mitarbeitende verwirklichen. Das «Information Science Lab» ist das erste nach den Vorgaben realisierte Gebäude. Seit Frühling 2009 in Betrieb ist die Sporthalle HPS. Weitere sollen folgen; Life Science Center HPL 2011; Student Housing, 400 Wohneinheiten mit Bezug 2011. Dabei werden bezüglich Energieverbrauch und CO₂-Austoss ambitionöse Ziele verfolgt. Dr. Daniel Müller, Projektleiter Science City, hat in die Zielsetzungen und Visionen für den ETH-Campus eingeführt. Die bestehende Anlage Hönggerberg soll erweitert und hohen Umweltstandards angepasst werden. Insbesondere soll aus dem etwas sterilen Hochschulkomplex eine Lebens- und Arbeitsstadt werden.

Heinz Sulzer, Projektleiter für den Bereich Gebäudetechnik, hat die SIV-Mitglieder und Gäste in die komplexen Belange der Gebäudetechnik eingeführt. Auf einem Rundgang durchs Gebäude konnten sich die Besucher über die perfekte Integration der Gebäudetechnik in die Architektur überzeugen. Die Maxime war, die Technik nicht als aufgesetzte Elemente ans Gebäude anzuhängen. Das bedingte, dass die Technik in die Gestaltung einfließen musste. Als Beispiel für diese strikte Haltung steht die Fassade: Dem simplen Glaskörper ist ein Kartenhaus aus Travertinplatten vorgesetzt, die anstelle von beweglichen Storen der Beschattung dienen. Erst auf den zweiten Blick sind die den Himmelsrichtungen entsprechenden unterschiedlichen Plattentiefen sichtbar.

Baumschlager, Eberle Architekten haben ein im Grundkonzept strenges Gebäude mit einfacher Organisation entworfen, das eine wohltuende Leichtigkeit ausstrahlt. Aussen mit den spielerisch wirkenden Beschattungselementen, im Innenhof mit den versetzt eingebauten Raumkuben, die durch Licht und Farbe fast schwerelos wirken. Der Künstler Adrian Schiess hat mit seinem Beitrag ungemain zur überraschenden Raumwirkung beigetragen.

Die Besucher haben beim abschliessenden Apéro die Gelegenheit rege benutzt, die Eindrücke zu verarbeiten und zu kommentieren. Ein gelungener Anlass von SIV live.

Ernst Reich

Mehr Infos: www.sciencecity.ethz.ch

| RÜCKBLICK | **Wie (wert)beeinflussend ist eine Antenne?**

«Liechtenstein droht ein Funkloch», titelte das St.Galler Tagblatt in seiner Ausgabe vom 29. Mai. Grund ist der Strahlengrenzwert, der ab 2013 auf 0.6 Volt gesenkt werden soll. Die (mögliche) Konsequenz der Mobilfunkanbieter: ein Rückzug. Tatsächlich ist die Grenzwertgeschichte ein brisantes Thema – als Teil der generellen Auswirkungen des Mobilfunks. Genau darüber wurde an der 11. GV des SIV kontrovers und angeregt diskutiert.

«Mobilfunk – seine technischen und gesundheitlichen Auswirkungen und die Wertbeeinflussung auf Immobilien.» Unter diesem Thema stand die diesjährige SIV-Generalversammlung, die am Donnerstag, 19. März 2009, im Verkehrshaus Luzern, Auditorium Hans Erni, stattfand. Vier hochkarätige Referenten griffen die brisante Thematik «Mobilfunk» auf und beleuchteten sie von unterschiedlicher Seite: Christian Grasser sprach über

Standorte, Technologien und Grenzwerte von Mobilfunkantennen, Dr. med. Yvonne Gilli beleuchtete die gesundheitlichen Aspekte, Dr. Ibrahim Karim zeigte unorthodoxe, aber eindrucksvolle Entstrahlungsmethoden und Werner Ramseyer griff die schätzungstechnische Wertbeeinflussung von Mobilfunkantennen auf Immobilien auf. Spannend, informativ und mit viel (Gesprächs-)Stoff für den anschliessenden Apéro.



| AKTUELL | **Wie abschreckend ist eine Antenne?**

Wie und unter welchen Umständen sich Mobilfunkantennen auf den Wert einer Liegenschaft auswirken können, zeigt ein vertiefterer Einblick in die Thematik.

Bei der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens sind alle Lagemerkmale sowie sonstigen wertbildenden Umstände zu erfassen und sachverständig – hinsichtlich ihres Werteinflusses – zu würdigen und zu berücksichtigen. Zweifellos zählen darunter auch nahe gelegene, d.h. in jedem Fall sichtbare oder im nächsten Umfeld der Immobilie gelegene Mobilfunkantennenanlagen. Diese haben auf Kaufinteressenten wie auch Mieter eine abschreckende Wirkung.

In Einzelfällen wurden von Sachverständigen Wertminderungen – je nach konkreter Sachlage – zwischen 3 und 10% des (unbelasteten) Verkehrswertes geschätzt. Diese Annahme gilt allerdings nicht für extreme Situationen, z.B. bei einer Mobilfunksendeanenne in nur wenigen Metern Entfernung. Hier muss in jedem Einzelfall die besondere Sachlage gewürdigt werden.

Immobilienwertminderung durch Mobilfunkanlagen in der Nachbarschaft

Es stellt sich die Frage, ob sich Mobilfunksendemasten für den im Umkreis von ca. 150 m befindlichen benachbarten Immobilienbesitzer verkaufs-

stellen können und weitere 15% wurden mit diesem Thema noch nicht konfrontiert, weil in der von ihnen bearbeiteten, ländlichen Region dieses Thema noch nicht eine so grosse Rolle spielt. Der Ansatz für den Wertverlust für diese Immobilien reicht von 5% über 15%, 20%, 30%, 40% bis hin zu 50%. Einen entscheidenden Faktor stellt dabei die tatsächliche Entfernung zum Sendemasten dar. Ein Sendemast vis-à-vis dem Schlafzimmerfenster des zu verkaufenden Objektes kann sich als absolut verkaufsverhindernd auswirken.

Frage nach gesundheitlichen Beeinträchtigungen

Einerseits existieren Veröffentlichungen von Behörden, Kommissionen und Instituten aller Art, wonach nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch die hochfrequente Strahlung des Mobilfunks zu befürchten sind, wenn die Grenzwerte eingehalten werden. Andererseits gibt es auch gegenteilige Veröffentlichungen und eine steigende Zahl von Erfahrungsberichten Betroffener, die unter den Auswirkungen hochfrequenter elektromagnetischer Felder leiden oder zumindest glauben, darin die Ursache für ihre Beschwerden gefunden zu haben. Man muss also feststellen, dass bei der Einschätzung der Auswirkungen dieser modernen Kommunikationstechnologie auf die Gesundheit eine gewisse Diskrepanz besteht. Eine vollständige Abschätzung des Risikos ist, auch wegen der relativ kurzen «Erfolgsgeschichte» und des Fehlens von Langzeitbeobachtungen, nicht möglich. Ein Kausalitätsnachweis von gesundheitlichen Beschwerden im wissenschaftlichen Sinn ist zwar derzeit nicht erbracht, die Indizien hierfür sind aber allzu stark, als dass sie ignoriert werden dürfen.

«Ein entscheidender Faktor im Zusammenhang mit der Wertfrage ist die tatsächliche Entfernung zum Sendemasten.»

hemmend auswirken. Dazu machten im Jahr 2002 in Deutschland 29 befragte Immobilienfirmen folgende Angaben: 70% antworteten dahingehend, dass sich nach ihren Erfahrungen Mobilfunksendemasten wertmindernd bzw. verkaufshemmend auf den benachbarten Immobilienbesitzer auswirken. 15% haben bisher keine Wertminderung bei Verkäufen fest-



René Sproll
Partner Sproll & Ramseyer AG,
pat. Grundbuchverwalter,
Präsident SIV, Mitglied SEK/SVIT

Für das Wohlbefinden eines Grundeigentümers und potenziellen Käufers kommt es auch nicht auf sofort spürbare gesundheitliche Auswirkungen der Antennenanlage an, sondern auf die blossе Furcht vor Gesundheitsschäden. Wertminderungen beim Verkauf von Immobilien und Mietminderungen können daher im Extremfall ein Ausmass hin zur Unverkäuflichkeit und Unvermietbarkeit annehmen.

Subjektive Einschätzung

Die Problematik mit der Mobilfunkantenne ist vergleichbar mit dem Material Asbest. Da war die Nachfrage stets hoch, solange das Gut als besonders wärmedämmend oder hitzebeständig «geschätzt» wurde. Nach dem Bekanntwerden der gesundheitlichen Gefährdung durch Asbest und drohender Sanierungskosten ist die Nachfrage stark zurückgegangen. Eine ähnliche Situation könnte bei Immobilien infolge Mobilfunkanlagen entstehen. Bereits heute sind die medizinischen Studien und Medienberichte zum Thema gesundheitliche Schädigung durch Mobilfunk in das Bewusstsein der potenziellen Käufer/Mieter von Immobilien eingedrungen, sodass heutzutage eine Veränderung der subjektiven Einschätzung des Gutes «Immobilie in Mobilfunkmastnähe» stattfindet in Richtung Vorsicht bis hin zur Ablehnung eines Kaufs bzw. einer Miete. Eine solche Einschätzung der Nachfrager wird völlig unabhängig davon getroffen, ob es einen wissenschaftlichen Nachweis einer Gesundheitsgefahr gibt oder ob es «lediglich» Ängste sind, die zu einer vorsichtigen oder ablehnenden Haltung führen.

1998 wurde in der Fachzeitschrift «Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter» in einem Aufsatz unter dem Titel «Elektromagnetische Felder; Einwirkungen auf den Wert von Grundstücken» Folgendes berichtet: «Subjektives Empfinden einzelner Personen wird regelmässig nicht zum Verkehrswert eines Grundstückes oder zur Korrektur eines solchen führen. Dennoch wird sich subjektives

Verhalten im Kollektiv auch auf den Wert eines Objektes niederschlagen, selbst dann, wenn sich dieses vorgenannte Verhalten (z.B. «Panikmache» in der Presse) im Nachhinein als unbegründet oder haltlos erweist» (...) «Bei der Feststellung der absoluten Gebrauchsunfähigkeit des Grundstückes durch das Vorhandensein hoher elektrischer und magnetischer Felder bei akuter Gefährdung und damit Ausschluss der Nutzung, dürfte sich regelmässig ein Wert für das zu bewertende Grundstück einstellen, der bei der Zahl 0 liegt».

In Relation zu anderen Faktoren

Es stellt sich ausserdem die Frage, wovon das Ausmass der Wertminderung abhängt. Ist das Objekt beispielsweise «begeehrt», weil es sich um eine Lage in der Innenstadt, in Nähe Bahnhof bzw. Busstation, in einem beliebten Stadtviertel oder in der Nähe des Arbeitsplatzes etc. handelt, so werden Mobilfunkantennen vermutlich einen geringeren Einfluss auf die Kaufentscheidung und damit den Preis haben, da für den Käufer kaum Alternativen bestehen. Für Kaufinteressenten, die stark sensibilisiert sind, werden solche Objekte

nach gravierender auf den Immobilienwert auswirken.

Es kann somit Folgendes festgehalten werden:

Entwickeln Käufer in irgendeiner Form eine Sensibilität für das Thema Mobilfunkanlagen (Nachfrageseite) oder finden Mobilfunkanlagen sogar in die objektive Bewertung von Immobilien Eingang (Angebotsseite), wird deren Wert wohl eher sinken. Für das Ausmass der Preisreduktion sind die folgenden Kriterien entscheidend:

Wie hoch sind die Präferenzen der Käufer für das Objekt, bestehen Ausweichmöglichkeiten, wie schätzen sie die gesundheitliche Gefährdung ein, in welcher Höhe befürchten sie Wertminderungen der Immobilie beim Wiederverkauf, wie viele potenzielle Käufer/Mieter springen deshalb ab und wie sehr verlängert sich die Vermarktungszeit? Oder wird die Immobilie womöglich sogar unveräusserbar/unvermietbar, falls bekannt wird, dass bereits Eigentümer/Mieter erkrankt oder aus Angst davor weggezogen sind?

«Subjektives Verhalten wird sich auf den Wert niederschlagen.»

dennoch nicht in Frage kommen. Anders verhält es sich, wenn dem interessierten und informierten Käufer Alternativen offen stehen, hier wird sich der Kaufpreis deutlich reduzieren müssen. Dabei lässt sich beobachten, dass «in teuren Wohnlagen» die Abschläge höher sind als in preiswerteren Lagen. Eine Differenzierung kann auch zwischen Städten und ländlicher Region getroffen werden. In den Städten beispielsweise dürften die Ausweichmöglichkeiten eher gering sein, weil sie bereits heute flächendeckend mit Mobilfunkantennen überzogen sind. In ländlichen Gegenden könnten eher Alternativen bestehen und sich Mobilfunkantennen dem-

Eine weitere Brisanz erfährt das Thema Immobilienwertminderung durch das Auftreten sogenannter «externer Kosten». Wegen der Abstrahlung der Sendeantennen in flachem Winkel von der Anlage selbst sind insbesondere die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Gebäude der Strahlung ausgesetzt. Damit trägt die Hauptlast nicht der Verursacher, auf dessen Haus eine Mobilfunkantenne prangt, sondern der Nachbar. Bei eigengenutzten Objekten muss zudem insbesondere in exklusiven Lagen eine längere Vermarktungszeit, ein eingeschränkter Käuferkreis und ein geringerer Verkaufserlös in Kauf genommen werden.

| PRÜFSOFA | Der Kollega

Es gibt Berufe, deren Vertreter sich gegenseitig mit «Herr Kollega» ansprechen. Diese Wortkombination hat etwas Dezentres, Gediegenes, ja gar Würdiges und Respektvolles an sich, was den Worten einzeln abgeht. Ärzte, aber auch Anwälte und Richter verwenden sie, und ins Umfeld der Letzteren kann sich hin und wieder auch ein einfacher Schätzer verirren...

Als solcher, von einem Gericht bestellter Experte, bekommt er gelegentlich Arbeiten von Berufskollegen in die Hände. Nun wird sich jeder, der diese anspruchsvolle Tätigkeit der Immobilienbewertung ausübt, daran erinnern, dass es ihm auch schon vorgekommen ist, eine eigene Arbeit bei zweiter Durchsicht und womöglich nach einigen Jahren nicht mehr brillant oder sogar mit einem Fehler behaftet zu finden und sich dafür gar etwas zu schämen – was übrigens auch einem Herrn Kollega passieren kann.

Man reibt sich die Augen ...

Der Zufall will es, dass diesem einfachen Schätzer innerhalb von zwei Wochen zwei verschiedene Gutachten aus der Küche desselben Kollegen auf den Tisch kommen. Keine Bewertungen aus der Zeit der Helvetik, nein, beide aus den vergangenen 18 Monaten.

Die eine behandelt ein baurechtsbelastetes Grundstück im Zentrum einer Grossstadt mit einer Restlaufzeit bis etwas nach der Mitte dieses Jahrhunderts. Volle Heimfallentschädigung für ein ausgewachsenes,

vielgeschossiges innerstädtisches Geschäftshaus gemäss dannzumaligem Verkehrswert, zahlbar bei Vertragsende. Nur: Von diesem Heimfall findet sich im Bewertungsergebnis keine Spur. Null Stutz. Nur der Baurechtszins ist brav und nach den Regeln der Kunst behandelt. Bei allem Blättern durch das Gutachten ist vom zu bezahlenden Heimfall des Gebäudes nichts zu entdecken. Man reibt sich die Augen, aber es hilft nicht. Ooooops!

Verkehrswert NULL?!

Dann kommt es noch besser. Das andere Gutachten selbiger Provenienz will unbebautes Land bewerten an einer Hauptachse zwischen wirklichen Städten des Mittellandes, nicht zwischen aufgedunsenen Käffern knapp über der nötigen Schallgrenze von 10'000 Einwohnern. Lage wenige Kilometer ausserhalb des Zentrums der einen. Ein richtig schönes Blätzli Land, fünfstelliges Flächenausmass, keine Hosenträgerform mit 400 m Länge und 6 m Breite. Aber nicht in einer Bauzone. 3 Wochen nach dem Bewertungs-Stichtag stimmt die zuständige Instanz der Einzonung in

eine Zone zu, bei der Grossverteiler Schlange stehen, um ein Projekt zu realisieren. Und jeder Sonntagschüler wusste lange vor dem Stichtag, dass dieses Einzonungsverfahren kurz vor seinem positiven Abschluss stand. Was lesen wir als Verkehrswert? CHF 0.–, in Worten: NULL. Für eine der Nachbarparzellen mit der ähnlichen Konstellation sind 6 Wochen vor dem Bewertungsstichtag CHF ^{***}/m² bezahlt worden, ein Betrag pro Quadratmeter in der Mitte des dreistelligen Bereichs.

Zeiger oder Bezeigter?

Das Fingerzeigen auf einen Lapsus ist etwas delikat und man hütet sich besser davor, wenn es möglich ist. Man kann es ja durchaus von verschiedenen Warten aus sehen. Nicht zuletzt kommt es darauf an, ob man der Zeiger oder der Bezeigte ist. Auf zwei derartige Böcke muss man aber gar nicht erst mit dem Finger zeigen. Sie springen direkt ins Auge. Und sie riechen so, dass es jeden schier umhaut, ohne hinzusehen.

Unter Schätzern ist die Anrede «Herr Kollega» nicht zu hören. Der Gerichtsexperte unterliegt der Schweigepflicht unter Strafandrohung gemäss Art. 320 StGB. Keine Orte, keine Namen. Glück gehabt, Kolleg Essig.



Martin Frei

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

| KNOW-HOW | Die technische Entwertung bei Immobilien in der DCF-Methode

Fortsetzung der Artikelserie «Die Entwertung bei Immobilien – gestern und heute».

In den SIV infos Ausgaben Nr. 29 und 30 hat sich Autor Werner Ramseyer mit verschiedenen Methoden zur Ermittlung der technischen Entwertung bei Immobilien unter Anwendung des Multi Element Value Systems MEV¹⁾ auseinandergesetzt. In dieser Ausgabe soll nun aufgezeigt werden, wie die technische Entwertung innerhalb der DCF-Methode dargestellt werden kann. Dabei konzentriert sich Autor Jürg Gredig in einem ersten Teil auf die im Schweizerischen Institut für Immobilienbewertung SIREA entwickelte Rückstellungstheorie²⁾. Insbesondere geht er auf die Berechnung der jährlich konstanten Rückstellungsraten und des Rückstellungsmankos ein.

Um Rückstellungen in der DCF-Methode verstehen zu können, muss man die Entstehungsgeschichte und auch die Philosophie der Rückstellungstheorie kennen. Zuerst stellt sich systematisch die Frage, ob man die Ertragswertmethode als einen «unendlichen» oder «endlichen» Ertrags- und Kostenzyklus versteht³⁾. Ersteres bedingt die Anwendung einer Ertragskapitalisierung und Letzteres der Barwertmethode. Dieselbe Frage stellt sich auch für die DCF-Methode. In diesem Artikel liegt der Fokus ausschliesslich auf der Betrachtung der Immobilie im «unendlichen» Zyklus.

Die Rückstellungstheorie entstand aus dieser Zyklusbetrachtung «unendlich» und der Ertragskapitalisierung. In der Ertragskapitalisierung werden die Investitionen⁴⁾ als Kosten behandelt, die in immer wiederkehrenden Zyklen anfallen. Auf Fragen wie «Einmal muss das Objekt doch abgebrochen und neu erstellt werden» oder «Während eines Neubaus entfallen die Mieterträge» etc. wird hier nicht eingegangen. Auch «Zyklusstörungen» könnten aber immer mitberechnet werden. Dies erfolgt allerdings in der Praxis nur in Fällen, in denen ein solches Ereignis in einem absehbaren Zeithorizont eintreten wird.

Die Rückstellungsrate in der Bruttokapitalisierung

Bei der Bruttokapitalisierung wird der Bruttoertrag mit dem Bruttozinssatz kapitalisiert. Für einfache, nachhaltige Situationen (z.B. bei einem neuwertigen Gebäudezustand) können die Rückstellungen als Prozent-Satz im Bruttozinssatz problemlos angewendet werden.

In der Regel haben wir es jedoch mit entwerteter Gebäudesubstanz zu tun, in der auch Barwertberechnungen nötig werden. Der Durchgängigkeit halber empfiehlt sich grundsätzlich ein Systemwechsel von der Brutto- zur Nettokapitalisierung. Dieser Wechsel ermöglicht fortan eine einheitliche Behandlung des Zinssatzes in verschiedenen Ertragswertmethoden (Nettokapitalisierung, Barwert und DCF-Methode).

Beispiel A zeigt die Rückstellungsrate als %-Anteil innerhalb der Bewirtschaftungskosten⁵⁾. Bei diesem Ertragswert handelt es sich um eine neuwertige Gebäudesubstanz. Die jährliche Rückstellungsrate deckt alle künftig wiederkehrenden Instandsetzungskosten ab.

Die Rückstellungsrate in der Nettokapitalisierung

Hier werden die Rückstellungen und andere Bewirtschaftungskosten als Franken Betrag ausgewiesen. Bei der Nettokapitalisierung wird der Nettoertrag mit dem Nettozinssatz multipliziert.

Beispiel B zeigt eine Ertragswertberechnung ebenfalls ohne technische Entwertung der Gebäudesubstanz. Das heisst, das Gebäude ist neu erstellt oder einer Totalerneuerung unterzogen worden. Mit der jährlichen Rückstellungsrate werden alle künftigen Instandsetzungskosten abgedeckt. Sie verkörpert dabei die jährlichen Kosten, die für grosszyklische Instandsetzungen aufgewendet werden müssen. Die Rückstellungsrate ist unabhängig vom Gebäudealter und der damit verbundenen technischen Entwertung des Gebäudes immer gleich (ausser sie wird nach grösseren Veränderungen am Gebäude angepasst). Dementsprechend wird

A: Bruttokapitalisierung (Gebäudesubstanz = neuwertig)

Bruttoertrag (inkl. Ertragsverluste)	100'000	
Kapitalkosten	3.80%	Nettozinssatz
Grund- und Verwaltungskosten	0.50%	
Instandhaltungskosten	0.80%	
<i>Rückstellungsrate</i>	<i>0.60%</i>	<i>(Investitionen)</i>
Bewirtschaftungskosten	1.90%	
Kapital- und Bewirtschaftungskosten	5.70%	Bruttozinssatz
Ertragswert	1'754'386	

¹⁾ Das MEV-System verkörpert die Systematik für die vollständige Erfassung aller Schätzungsobjekte und deren Wertelemente. Es beinhaltet die systematische Analyse und Gliederung der Immobilie in einzelne Elemente, die dann mit der jeweils geeigneten Methode bewertet werden. Die Summe aller Einzelelemente ergibt den gesamten Immobilienwert. Siehe dazu auch den Artikel »Die komplexe Immobilie« von Francesco Canonica in der SIVinfos-Ausgabe Nr. 24 vom Februar 2007.

²⁾ Die Rückstellungstheorie wurde in den Jahren 2002 bis

2007 im SIV und später SIREA unter Führung von Francesco Canonica entwickelt und gilt heute als eine systematisch korrekte, einfach anwendbare und transparente Methode zur Ermittlung der technischen Entwertung von Gebäuden.

³⁾ «Unendlich» bedeutet nicht «ewig» im wörtlichen oder gar religiösen Sinn, sondern «so weit in der Zukunft liegend, dass durch das Abzinsen der Werteeinfluss von Veränderungen verschwindend klein ist».

⁴⁾ Unter Investitionen sind Instandsetzungs- und Erneue-

rungskosten zu verstehen. Nachfolgend wird alles mit Instandsetzungskosten bezeichnet. Auf die Unterscheidung zwischen ertragsneutralen und ertragswirksamen Investitionen und deren Auswirkungen auf den Ertrag wird nicht eingegangen.

⁵⁾ Die Aufteilung und Definition der Bewirtschaftungskosten können auch anders erfolgen.

⁶⁾ Die Darstellung ist rein schematisch und auf Fragen wie z.B. Enterjahr und zusätzliche Wertelemente in Phase 2 wird hier nicht eingegangen.

der Ertragswert immer zuerst vom neuwertigen Gebäude berechnet. Das Objekt wird wie eine «unendliche Geldmaschine» behandelt. Die Frage ist nun aber, wie die jährlich konstante Rückstellungsrate berechnet wird.

Berechnung der Rückstellungsrate

Im Artikel «Die Entwertung bei Immobilien – gestern und heute, Teil 2» in der SIV infos-Ausgabe Nr. 30 wurde bereits auf die Berechnung der Rückstellungsrate eingegangen. Beispiel C zeigt die Berechnung der Rückstellungsrate über eine detaillierte Bauteilaufteilung. Auch hier geht es um die Berechnung der jährlichen Rückstellungsrate, ausgehend von den Reproduktionskosten (Neuwert). Dabei verkörpert die jährliche Rückstellungsrate den «unendlichen» Instandsetzungszyklus aller Bauteile. Diese müssen jährlich «angespart» werden, damit künftige Instandsetzungskosten unter Berücksichtigung von Zins und Zinseszins abgedeckt sind. Der Detaillierungsgrad kann frei gewählt werden. Eine minimale Aufteilung in die Bauteilgruppen Gebäudehülle, Technik und Ausbau hat sich für Bewertungen jedoch bewährt.

Das Rückstellungsmanko in der Nettokapitalisierung

Was ist zu tun, wenn nun die Gebäudesubstanz nicht neu, sondern entwertet ist?

Das Beispiel D zeigt eine Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung einer Instandsetzung im Jahr 2012. Bis dahin können nicht mehr genügend Rückstellungen zur vollständigen Abdeckung der Investitionen gebildet werden. Die Differenz zwischen den Instandsetzungskosten und den mit dem Rentenendwert berechneten aufgesparten Rückstellungen wird mit «Rückstellungsmanko» bezeichnet. Der Ertragswert (entwertet) entsteht durch die Differenz aus Ertragswert (neuwertig) und dem abgezinsten Rückstellungsmanko.

B: Nettokapitalisierung (Gebäudesubstanz = neuwertig)

Bruttoertrag (inkl. Ertragsverluste)	100'000	
Grund- und Verwaltungskosten	-8'772	
Instandhaltungskosten	-14'035	
Rückstellungsrate	-10'526	(Investitionen)
Bewirtschaftungskosten	-33'333	
Nettoertrag	66'667	
Kapitalkosten	3.80%	Nettozinssatz
Ertragswert	1'754'386	

C: Rückstellungsrate (Berechnung über Bauteile)

Bauteilbezeichnung	Neuwert Gebäude	%-Anteil Bauteil	Neuwert Bauteil	GND Bauteil	RsR
Rohbau	1'332'200	0.34%	452'948	0 Jahre	0
Dach	1'332'200	0.08%	106'576	35 Jahre	1'506
Fassade	1'332'200	0.07%	93'254	35 Jahre	1'318
Fenster	1'332'200	0.11%	146'542	35 Jahre	2'071
Wärmeerzeugung	1'332'200	0.02%	26'644	30 Jahre	491
Wärmeverteilung	1'332'200	0.03%	39'966	50 Jahre	278
Sanitärinstallationen	1'332'200	0.05%	66'610	50 Jahre	464
Elektroinstallationen	1'332'200	0.04%	53'288	50 Jahre	371
Transportanlagen	1'332'200	0%	0	30 Jahre	0
Bad/WC	1'332'200	0.04%	53'288	40 Jahre	588
Küchen	1'332'200	0.07%	93'254	30 Jahre	1'719
Ausbau Substanz	1'332'200	0.07%	93'254	30 Jahre	1'719
Ausbau Oberflächen	1'332'200	0.08%	106'576	0 Jahre	0
Total		100.00 %	1'332'200		10'526

Beispiel Berechnung Bauteil Elektroinstallation: $53'288 / (((1 + 0.038)^{50} - 1) / 0.038) = 371$ (0.038 = Nettozinssatz/100) Neuwert = Reproduktionskosten / GND = Gesamtnutzungsdauer / RsR = Rückstellungsrate

D: Nettokapitalisierung (Gebäudesubstanz = entwertet)

Bruttoertrag (inkl. Ertragsverluste)	100'000	
Grund- und Verwaltungskosten	-8'772	
Instandhaltungskosten	-14'035	
Rückstellungsrate	-10'526	(Investitionen)
Bewirtschaftungskosten	-33'333	
Nettoertrag	66'667	
Nettozinssatz	3.80%	
Ertragswert (neuwertig)	1'754'386	
Instandsetzungskosten 2012	-(800'000)	
Auflösung Rückstellungen	-32'794	
Rückstellungsmanko	-767'206	
Abzinsfaktor	0.894	
Diskontiertes Rückstellungsmanko	-685'993	
Ertragswert (entwertet)	1'068'393	

Die Rückstellungsrate und das Rückstellungsmanko in der DCF-Methode

In der MEV-Systematik wird das Objekt in Wertelemente gegliedert. Bei der DCF-Methode werden die Wertflüsse in den Zeitperioden dargestellt, in denen sie anfallen. Gegenüber der «reinen» Nettokapitalisierung im MEV-System wird in der DCF

der unendlichen Kapitalisierung die Phase 1 mit dem jährlichen Nettoertrag Betrachtungen (Cashflow) vorangestellt.

Dabei kann die Philosophie der jährlichen Berücksichtigung sämtlicher Erträge und Kosten als Beträge eines wiederkehrenden Zyklus aus der Nettokapitalisierung übernommen

E: DCF-Systematik (Gebäudesubstanz = neuwertig)

	Phase 1 (beliebige Anzahl Jahre)					Phase 2
	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	5. Jahr bis ∞ ... Jahr
Bruttoertrag (inkl. Ertragsverl.)	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000
Grund-/Verwaltungskosten	-8'772	-8'772	-8'772	-8'772	-8'772	-8'772
Instandhaltungskosten	-14'035	-14'035	-14'035	-14'035	-14'035	-14'035
Rückstellungsrate	-10'526	-10'526	-10'526	-10'526	-10'526	-10'526
Bewirtschaftungskosten	-33'333	-33'333	-33'333	-33'333	-33'333	-33'333
Instandsetzungskosten			-(800'000)			
Auflösung Rückstellungen			-32'794			
Rückstellungsmanko			-767'206			
Nettoertrag (Cashflow)	66'667	66'667	-700'539	66'667	66'667	66'667
Nettozinssatz	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%
Exitjahr						1'754'386
Abzinsfaktor	0.963	0.928	0.894	0.861	0.830	0.830
Diskontierte Cashflows	64'226	61'875	-626'384	57'427	55'325	
Diskontierter Exitwert						1'455'923
Ertragswert				1'069'393		

Berechnung Auflösung Rückstellungen: $10'526 \cdot (1.038^3 - 1) / (1.038 - 1) = 32'794$

werden. Das entspricht einer konsequenten Übernahme der Rückstellungstheorie aus der klassischen Ertragskapitalisierung in die ZCF-Methode.

Weil die nach MEV (bzw. in der Nettokapitalisierung) und DCF ermittelten Verkehrswerte identisch sind, wird schnell klar, warum die Rückstellungstheorie systematisch auch in der DCF-Methode angewendet werden kann. Bei der Betrachtung einer Immobilie in «unendlichen» Ertrags- und Kostenzyklen, ist die Anwendung der Rückstellungstheorie in der DCF somit systematisch nicht nur korrekt, sondern die logische Konsequenz. Auf die «endliche» Betrachtung einer Immobilie und die sich systematisch daraus ergebenden Konsequenzen gehen wir im nächsten SIV infos ein.

Beispiel E⁶⁾ zeigt, wie analog der MEV-Systematik die Rückstellungsrate und das Rückstellungsmanko auch in der DCF-Methode dargestellt werden können. Beliebige Instandsetzungspakete können in Phase 1 und 2 der DCF-Methode behandelt werden. In der Praxis setzt man den Fokus auf zeitnahe Ereignisse. Instandsetzungen weit ausserhalb der Phase 1 werden mit der jährlichen Rückstellungsrate automatisch abgedeckt.

Entscheidend für den Wert ist bei der DCF-Methode die optimale Festlegung der Instandsetzungszeitpunkte in der Phase 1 sowie frühen Phase 2.

Vorteile der Rückstellungstheorie in der DCF-Methode

Als Grundsatz gilt: **Instandsetzungskosten dürfen nie ausgeblendet werden. Ein möglicher Käufer einer Immobilie hat alle künftigen Kosten voll zu tragen.** Mittels der jährlichen Rückstellungen und den Investitionen lässt sich das Rückstellungsmanko berechnen. MEV und DCF müssen identische Verkehrswerte liefern. Die Rückstellungstheorie ist kongruent mit der Philosophie der unendlichen Ertrags- und Kostenflussbetrachtung bei einer Immobilie. Das allein spricht für den Einbezug von Rückstellungen auch bei der Anwendung der DCF-Methode. **Die Rückstellungstheorie ist einfach in der Anwendung, weil zeitferne Instandsetzungspakete nicht prognostiziert werden müssen, sondern mit der konstanten Rückstellungsrate abgedeckt sind.** In der praktischen Anwendung ist das von grossem Vorteil, da man nur Instandsetzungspakete innerhalb eines Zeitraumes von 0 bis maximal 20 Jahre realistisch planen kann und muss.

...mehr in der nächsten Ausgabe von SIV infos

Trotz der einwandfreien Systematik sowie transparenten und einfachen Handhabung wird die Rückstellungstheorie innerhalb der DCF-Methode nicht überall gutgeheissen. Dabei sind sich Fachleute nicht einig, ob «vorgezogene Instandsetzungskosten» innerhalb einer «reinen» Cash-flow-Betrachtung in der Phase 1 der DCF-Methode abgebildet werden dürfen oder nicht. Schliesslich geht es auch darum, ob die Phase 2 der DCF-Betrachtung grundsätzlich als endliche oder unendliche Berechnung verstanden wird. Zur «endlichen» Barwertberechnung gehört dann die systematische Erfassung aller Instandsetzungspakte über die Dauer des ganzen Betrachtungszeitraumes.

Entscheidend ist weniger der Streit über Richtigkeit der einen oder anderen Theorie, sondern deren durchgängige Anwendung sowie verständliche Rechnungsvorgänge und plausible Wertgrössen innerhalb einer Wertermittlung. Deshalb ist für die Qualität der Bewertung vor allem eine optimale Erfassung der Zeiträume und Grössenordnungen der entsprechenden Instandsetzungspakete entscheidend. In diesem Bereich liegen in der Praxis die weitaus grösseren Probleme als in der rechnerischen Umsetzung der Theorien. Hier sind vor allem auch grosses bauliches Fachwissen und Verständnis nötig.

In der nächsten SIV infos-Ausgabe liegt der Fokus auf den alternativen Berechnungen der Instandsetzungskosten innerhalb der DCF-Methode. Jürg Gredig wird Besonderheiten herausgreifen und die Vor- und Nachteile der einzelnen Verfahren gegenüberstellen.

**Jürg Gredig**

*1961, Geschäftsführer VITRUV GmbH, Mitglied des Verwaltungsrates SIREA, juerg.gredig@sirea.ch

| SIREA | Je länger die Weiterbildung, desto nachhaltiger ihr Nutzen

Rund 200 Personen nehmen jährlich an den SIREA-Kurzkursen und -Seminaren teil. Ein/zwei Tage Weiterbildung pro Jahr sind gut. Noch besser ist eine intensive Auseinandersetzung mit der Materie, z.B. eine Weiterbildung mit Hochschulabschluss. Sieben Gründe, die für einen CAS oder DAS in Immobilienbewertung sprechen. Ganz im Sinne von mehr = nachhaltiger.

1 Nachhaltiges Lernen ist ein Prozess – und Prozesse brauchen Zeit

Kurzurse überfordern bisweilen, da oft zu viel Information in zu kurzer Zeit fließt. SIREA-Lehrgänge dauern dreiviertel Jahre und bauen Ihr Wissen behutsam auf, gehen vom Einfachen zum Komplexen und respektieren den Prozess des Lernens.

2 In einer Gruppe lernen ist intensiver

Die Klassengröße in den SIREA-Lehrgängen ist auf 30 Personen beschränkt. Engagierte Persönlichkeiten mit unterschiedlichem Background ergeben einen interessanten Klassenmix. Werden Sie ein Teil davon. Die Diskussionen in der Klasse, gemeinsam bewältigte Gruppenarbeiten, drei Prüfungen und eine Querschnittarbeit schweissen zusammen – und bauen Ihr Netzwerk aus.

3 Lernen heisst, loslassen wollen, dürfen und auch müssen

Ein CAS oder DAS in Immobilienbewertung bedeutet regelmässiges Loslassen: Gehen Sie regelmässig und geplant, schalten Sie Ihr Handy aus und gönnen Sie sich die Distanz zum Alltagsgeschäft. Nur so werden Sie zugänglich für Neues und profitieren optimal vom vermittelten Stoff.

4 Lernen bedeutet Fähigkeit zur Selbstdisziplin

Ein SIREA-Lehrgang fordert von Ihnen mehr als Präsenz. Die Lektionen wollen vor- und nachbereitet sein, und das neben der täglichen Arbeit. Das Selbststudium zuhause ist Teil der Weiterbildung. Absolventen des CAS oder DAS in Immobilienbewertung sind überdurchschnittlich selbstdiszipliniert. Das macht Sie auf dem Arbeitsmarkt begehrt.

5 Lernen macht am meisten Spass mit komplettem Lehrmaterial

In einem SIREA-Lehrgang erhalten Sie das komplette SIREA-Lehrmaterial und zusätzlich viele Übungen, die von den Dozenten entwickelt wurden. So erhalten Sie einen optimalen Überblick über das aktuelle Schätzungswesen. Und diese Aktualität geht weiter. Nehmen Sie nach Ihrem Abschluss an SIREA-Veranstaltungen teil, erhalten Sie neuste Kapitel – für ein aktuelles Nachschlagewerk, das Sie immer zur Hand haben.

6 Lernen gelingt unabhängig vom Alter

Jüngere, unerfahrene Studierende liefern bessere Prüfungsergebnisse als ältere, erfahrene, weil sie in der Regel unbelasteter an eine neue Materie herangehen. Ein CAS- oder DAS-Abschluss der älteren Studierenden ist somit besonders hoch einzuschätzen, weil damit der Beweis für Flexibilität und Offenheit erbracht wird. SIREA bildet gerne kluge Köpfe weiter, bei denen lebenslanges Lernen nicht mit 50 aufhört.

7 Die Krönung ist Ihr Abschluss

Mit einem DAS oder CAS in Immobilienbewertung erhalten Sie einen anerkannten Abschluss auf Hochschulstufe, die einzigen zwei Abschlüsse auf diesem Niveau in der Schweiz, die ausschliesslich der Immobilienbewertung gewidmet sind. Das allein wäre Grund genug, einen oder beide dieser Lehrgänge zu absolvieren.

Info & Anmeldung

Detaillierte Informationen finden Sie unter www.sirea.ch. Gerne senden wir Ihnen den Studienführer und die Kursunterlagen auch zu. E-Mail an info@sirea.ch mit Vermerk «Studienführer».

Das bietet SIREA
(Angebote aufgelistet nach ihrer Dauer)

24 Tage – Lehrgang CAS in Immobilienbewertung

Start: Oktober 2009 – Ende: Juni 2010
Kursorte: Burgdorf, Luzern, St.Gallen und Lugano; Abschluss: Hochschulzertifikat; Anmeldung: Ab sofort bis Anfang September 2009 bei der Hochschule Ihrer Wahl (St.Gallen bis Anfang Dezember 2009).
Kontaktdetails im Studienführer

24 Tage – Lehrgang DAS in Immobilienbewertung

Start: Januar 2010 – Ende: Juni 2010
Kursort: Zürich; Voraussetzung CAS oder NDK in Immobilienbewertung; Abschluss: Hochschuldiplom; Anmeldung: Ab sofort bis Ende November 2009 an der Hochschule Luzern. Kontaktdetails im Studienführer

8 Tage – Modul aus dem DAS oder CAS in Immobilienbewertung

Start: Je nach Modul, ab Oktober 2009
Module aus dem CAS: Basis, Vertiefung, Spezialisierung; Module aus dem DAS: Recht & Wirtschaft, Lebenszykluskosten, Spezialobjekte; Genauere Informationen im Studienführer; Beratung durch SIREA; Anmeldung wie bei CAS bei der Hochschule Ihrer Wahl

2 Tage – SIREA Insight DCF in der Immobilienbewertung

Seminar zur Discounted Cashflow Methode in Theorie und Praxis; Nächste Durchführung: 9./10. November 2009; Kursort: Zürich; Anmeldung: Direkt bei SIREA.

1 Tag – SIREA Refresher Aktuelles aus dem CAS und DAS

Nächste Durchführungen: 16. September 2009/ 7. Oktober 2009/ 11. November 2009; Kursort: Olten; Anmeldung: Direkt bei SIREA.

| SIREA | Wichtige Plattform für «Beziehungsdelikte»

Mit SIREA EXPERT – Register für Bewertungsexperten schafft SIREA ein öffentlich zugängliches, elektronisches Verzeichnis, welches ein wichtiges Bindeglied zwischen Anbietern und Nachfragern von Bewertungsgutachten sein wird. Dazu befragt: Hubert Wagner, Geschäftsführer von SIREA.

Hubert Wagner, weshalb plant SIREA ein Register für Bewertungsexperten?

Das Register mit dem Namen SIREA EXPERT ist ein Verzeichnis von Fachleuten, die a) eine anerkannte Ausbildung in Immobilienbewertung erfolgreich abgeschlossen haben und b) beruflich als Bewerterin oder Bewerter tätig sind. Ausbildung und Erfahrung sind die Voraussetzungen, ohne die ein Schätzer kaum in der Lage ist, selbständig und federführend Bewertungsgutachten zu erstellen. SIREA EXPERT erfasst und überprüft genau diese Voraussetzungen, gliedert die Informationen einheitlich und stellt sie den Auftraggebern von Gutachten in einem Register zur Verfügung.

SIREA EXPERT soll wichtiges Bindeglied zwischen Anbietern und Nachfragern von Bewertungsgutachten sein...

Genau. Weil die Informationen über die registrierten Fachpersonen normiert dargestellt und öffentlich zugänglich sind, schafft das Register für Besteller von Gutachten mehr Transparenz und Vergleichbarkeit sowohl im Bewertungsmarkt insgesamt, wie auch unter den registrierten Bewerterinnen und Bewertern.

Nun gehts auch um Kompetenz. Ist diese messbar?

Die Kompetenz eines Bewerbers setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen, die lange nicht alle messbar sind. Während sich die reine Fachkompetenz aus den Resultaten – den Gutachten – in Einzelfällen vielleicht noch einigermaßen objektiv herauslesen liesse (s. auch Prüfsofa in dieser Ausgabe), sind andere wichtige Eigenschaften nur subjektiv beurteilbar. Ein Auftrag ist immer auch Vertrauenssache. Vertrauen basiert auf dem Zusammenspiel von Auftraggeber und -nehmer, muss sich bilden, und lässt sich nicht stante pede einkaufen.

Sie sprechen auch von mehr Transparenz für die Besteller...

Bewertungsaufträge sind oft «Beziehungsdelikte», so wie viele andere Aufträge von Professionals. Wiederholungstaten sind oft anzutreffen. Dagegen ist grundsätzlich auch gar nichts einzuwenden. Für unerfahrene oder einmalige Besteller von Gutachten aber stellt die Empfehlung oder gar der Blick ins Telefonbuch oft die einzige Möglichkeit dar, einen Bewerter auszuwählen. Hier schafft SIREA EXPERT eindeutig mehr Transparenz für die Besteller. SIREA EXPERT ermöglicht Bestellern aber auch, langjährige Geschäftsbeziehungen zu überprüfen, alternativ andere Fachpersonen zu testen und damit bessere Arbeitsleistungen einzukaufen.

Wovon profitiert, wer sich bei SIREA EXPERT registrieren lässt? Welches sind die konkreten Vorteile?

Registrierte Fachpersonen profitieren von der Präsentation ihrer erbrachten, messbaren Leistungen auf einer unabhängigen Plattform. SIREA EXPERT ist kein Club von Insidern, kein Geheimbund und keine Clique. Zudem können registrierte Fachpersonen das EXPERT-Logo benützen, sie erhalten EXPERT-Visitenkarten und eine neutrale EXPERT-E-Mail-Adresse. Schliesslich planen wir jährliche Fachtreffen, an denen sie exklusiv teilnehmen können.

Das Wichtigste ist aber die Schnittstellenfunktion von SIREA EXPERT: Mögliche Auftraggeber können sich jederzeit in der Datenbank transparent über geeignete Bewerber und deren individuelle Kompetenzen informieren. SIREA EXPERT gibt den Auftraggebern Sicherheit bei der Auftragsvergabe, und zwar über ein blosses «Label» hinaus.

Und ab wann ist SIREA EXPERT «startklar»?

In den nächsten Wochen. Wir arbeiten mit Hochdruck daran.

SIREA EXPERT – Register für Immobilienbewertungs-Experten

Form und Inhalt von SIREA EXPERT

SIREA EXPERT ist eine öffentlich zugängliche Datenbank auf www.sirea-expert.ch.

Es können sich alle Fachpersonen registrieren lassen, die einen anerkannten bewertungsrelevanten Lehrgang erfolgreich absolviert haben, in ihrer beruflichen Arbeit Bewertungen regelmässig durchführen und ihre Kenntnisse mit Weiterbildungen auf dem neusten Stand halten. Die Aufnahmekriterien sind im SIREA EXPERT-Reglement geregelt und für jedermann einsichtig.

SIREA steht hinter dem dualen System von permanenter Aus- und Weiterbildung sowie beruflicher Erfahrung. Bildung und Erfahrung sind – neben der Persönlichkeit – wichtige und beeinflussbare Stützpfiler der individuellen beruflichen Kompetenz.



Hubert Wagner
*1965, dipl. Architekt ETH; MBA;
Geschäftsführer SIREA

«SIREA EXPERT soll ein Werkzeug des Bewertungsalltags werden.»

| SIREA | **DAS als Einführung in die Kür** oder Wie man vom Mitläufer zum Leader wird

Im Januar haben 20 Studenten motiviert den DAS in Immobilienbewertung gestartet (wir haben berichtet). 7 Module, 24 Tage und viele Stunden später ziehen wir noch einmal Bilanz. Im Gespräch mit Fredy Karrer und Thomas Grimm über sich öffnende Blickwinkel, den Wandel der Immobilie von der Mechanik zum Organismus und der grössten Herausforderung, die zur grössten Chance wird.

Herr Karrer, Herr Grimm, weshalb haben Sie sich für die Weiterbildung DAS in Immobilienbewertung am SIREA entschieden?

Grimm: Mit dieser Weiterbildung wollte ich die Mechanismen im Immobilienmarkt noch besser verstehen und auch die Art zu denken, wenn ich beispielsweise einem Investor gegenüber sitze. Damit ich ihm ein noch besserer Partner sein kann.

Karrer: Mein Beweggrund war etwas abstrakter: Ich wollte meinen persönlichen Horizont – besonders im Bereich Schätzungswesen – erweitern und dadurch meine Fachkompetenz ausbauen, um auch in Zukunft am Markt bestehen zu können. Nicht zuletzt ging mir auch um Ausbau und Pflege des Beziehungsnetzes.

Welches waren Ihre Erwartungen?

Karrer: Zwei Punkte haben mich besonders gereizt: der Bereich Portfoliobewertung und die Rechnungslegungsvorschriften.

Und?

Karrer: Leider wurden genau diese beiden Schwerpunkte im 1. Durchgang noch zu wenig beleuchtet. Ich selber hätte mir hier eine vertiefere Betrachtung gewünscht.

Herr Grimm?

Grimm: Bei mir wars ähnlich. Die Grunderwartungen wurden grösstenteils erfüllt, die Inhalte waren sehr spannend. Insbesondere wenn ich an den CAS zurückdenke, der sehr streng und dogmatisch war. Im DAS haben Referenten häufig zu gleichen Themen differente Aussagen gemacht. Da galt es, diese Aussagen mit dem eigenen Wissensstand, den eigenen Erfahrungen abzugleichen. Dieses Öffnen des Blickwinkels, das Sich-Entfernen von Schwarz und

Weiss hat mir sehr gefallen. Oder anders gesagt: Im CAS hat man die Immobilie als Mechanik angeschaut, im DAS ist jetzt die Immobilie zum lebendigen Organismus geworden.

Karrer: Tatsächlich wurden wir im DAS angehalten, uns unsere eigenen Gedanken zu machen, zu sehen, dass eine Immobilie nicht nur das ist, was da steht, sondern dass sie immer viel mehr beinhaltet – zum Beispiel Altlasten, Chancen/Risiken etc. Es geht nicht mehr nur darum, ein Gerippe mit Wertelementen abzufüllen, sondern aus dem gesamten Wissen das herauszupflücken, das für den Bewertungsauftrag situativ richtig ist.

Heisst, man muss im CAS-Wissen sehr sattelfest sein.

Karrer: Auf jeden Fall, wer sattelfest ist, wem Ablauf, Methodik, Vorgehensweise bekannt sind, der fühlt sich wohl, wenn er das Ganze aus anderen Perspektiven anschauen kann.

Sie haben vor knapp einem halben Jahr mit dem DAS gestartet.

Welche Zwischenbilanz ziehen Sie?

Karrer: Eine sehr positive. Im Grossen und Ganzen wurden meine Erwartungen erfüllt. Ich finde es fast schade, dass die Zeit schon zu Ende ist...

Grimm:... es könnte auch reizvoll sein, jetzt noch einmal einen Schritt weiterzugehen. Das Thema Bewertung ist hochspannend und es lohnt sich, sich mit ihm auseinanderzusetzen.

Was betrachten Sie als grösste Herausforderung, was als grösste Chance?

Grimm: Die grösste Herausforderung beinhaltet wahrscheinlich auch die grösste Chance: Eine Immobilie als Gesamtes anzuschauen, darin das Spezielle, Individuelle zu sehen, dieses herauszuschälen und entspre-

chend zu nutzen – das zu sehen und zu erfassen, ist wohl Chance und Herausforderung. Das Grundwerkzeug dazu haben wir im DAS erhalten.

Karrer: Die grösste Herausforderung für mich ist: das Richtige aus dem Korb von Wissen herauszupicken, um den Auftrag effizient und im Sinne des Auftraggebers abwickeln zu können. Wichtig dabei finde ich, dass man trotz aller Elemente, die wir in die Hand bekommen haben, ein Bauchgefühl für den Wert einer Immobilie entwickelt.

Wenn Sie nun den DAS mit dem CAS vergleichen...

Grimm: Es ist ähnlich wie beim Schlittschuhfahren: Der CAS war Pflicht, der DAS ist die Einführung in die Kür.

Karrer: Die Erwartung im CAS war, Instrumente kennenzulernen – wie ist eine Schätzung aufgebaut, wie wird sie abwickelt, welche Komponenten enthält sie... Im DAS wird das vorausgesetzt. Hier ist alles spannend, jede Liegenschaft wieder anders. Hier fühlst du dich wie das Kind im Süssigkeitenladen... – riesig viele Möglichkeiten. Du wirst dazu angeleitet, deine eigene Methodik situativ zusammenzustellen. Das Schöne daran ist, du kannst plötzlich argumentieren und mitdiskutieren. Fundiert – und nicht nur vom Hören-Sagen.

Wie wichtig ist es, dass ein solches Weiterbildungsangebot besteht?

Karrer: Sehr wichtig. Die Erwartungen an einen Immobilienbewerter werden immer höher. Es ist elementar, dass man argumentieren kann und mit Partnern (irgendwann) dieselbe Sprache spricht.

Grimm: Es ist auch wichtig, dass alle Beteiligten an Prozessen von Immobilien über einen möglichst hohen Bildungsstand verfügen. Wenn Partner zusammenkommen, die gut ausgebildet sind, haben sie auch die Fähigkeit, ein Projekt weiterzubringen...

Wie profitieren Sie vom Wissen, das Ihnen im DAS vermittelt wird, in Ihrem Alltag?

Grimm: Ich bin ein besserer, kompetenterer Gesprächspartner und kann meinen Kunden eine bessere Dienstleistung bieten.

Karrer: Für mich auch ganz klar: dem Kunde Mehrwert bieten, ohne dass man selbst riesigen Mehraufwand betreibt. Als Person wird man da wohl eher vom Mitläufer zum Leader.

Wenn Sie nun den DAS erfolgreich abgeschlossen haben, tun Sie das als Erstes...

Karrer:... zwei Wochen Ferien (lacht).

Grimm: Schlussendlich nicht gross etwas ändern, aber die Arbeit im Alltag prägen.

Karrer: Das neue Wissen möchte ich nun in meinen Alltag einwirken lassen – und dann freue ich mich auf den Master.

Grimm: Auch ich würde den Master in Erwägung ziehen – aus Freude am Thema und an dem, was geboten wurde.

Herzlichen Dank fürs Gespräch
Sibylle Jung



Fredy Karrer über...

- **den DAS-Kursinhalt**
sehr interessant, extrem breit gefächert
- **den Kursumfang**
für vermittelten Stoff zu kompakt, mehr weiche Faktoren wünschenswert
- **den Veranstaltungsort (Hotel Zürichberg)**
nicht optimal; zwar sehr schöner Ort, aber m.E. wenig geeignete Schulungsräume. Für «Stay in»-Kursteilnehmer keine Rahmenangebote wie Fitness o.ä. (Jogging im Wald zwar sehr erholsam; bei Schnee, Eis und Minustemperaturen aber ungünstig.)
- **die Dozenten**
gute, spannende Persönlichkeiten
- **das persönliche DAS-Highlight**
der Grillabend ☺; im Ernst: der ganze Kurs



Thomas Grimm über...

- **den DAS-Kursinhalt**
grundsätzlich gut, etwas andere Gewichtung
- **den Kursumfang**
als Selbstständiger organisatorisch herausfordernd, aber gut
- **den Veranstaltungsort (Hotel Zürichberg)**
dürfte noch «klösterlicher», kompakter sein, um Potenzial untereinander voll auszuschöpfen
- **die Dozenten**
gut bis sehr gut
- **das persönliche DAS-Highlight**
der ganze Kurs

Zu den Personen

Thomas Grimm

*1950, dipl. Architekt FH, Immobilienbewerter CAS FHS, ist Mitinhaber der GMT Architekten; Mitglied SWB, SIV

Fredy Karrer

*1970, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Immobilienbewerter CAS FHS, Immobilienverwalter mit eidg. FA, dipl. Grundbuchverwalter, ist Mitglied der Geschäftsleitung der Fortimo AG und Leiter Immobilien; Mitglied SIV



Jetzt bestellen!

Bestellen Sie jetzt die neue «Enzyklopädie für Immobilienbewerter» zum Preis von Fr. 175.– inkl. Versandkosten.



Der Autor

Francesco Canonica befasst sich seit über 30 Jahren mit Immobilien. Seine Auseinandersetzung fokussiert auf die Immobilienbewertung. Zu diesem Thema hat er in seiner langjährigen Praxis wichtige Grundlagen festgehalten, die das Schweizer Immobilienschätzungswesen mitgeprägt haben. Francesco Canonica ist Architekt, Mitglied der eidgenössischen Schätzungskommission und Gründungspräsident des SIV.

«Die Immobilienbewertung» hinterleuchtet auf rund 520 Seiten bestehende Standards, komplexe Sachverhalte werden in Einzelbetrachtungen ausgeleuchtet, zahlreiche Grafiken und Rechenbeispiele erhöhen die Verständlichkeit.

Das Augenmerk liegt in der Aktualität: In Praxis-Beispiele werden Aspekte beleuchtet, die vor einigen Jahren noch kein Thema waren wie z.B. Verlustrisiken und Verzinsungserwartungen, aber auch den Einfluss demografischer Veränderungen bei hohem Ausländeranteil und deren Wirkung auf die Verkehrswerte. Aber auch die Globalisierung der Finanz- und Immobilienmärkte und damit einhergehend eine Vereinheitlichung der Bewertungen ist ein Thema. Die neuen Gesetze, die vorschreiben, wie und nach welchen Regeln Immobilienwerte in die Bilanzen einzusetzen sind, neue internationale und nationale Rechnungslegungsvorschriften, die Swiss Valuation Standards (SVS) mit der Definition der wichtigsten Wertbegriffe für eine verbesserte Vergleichbarkeit im schweizerischen Schätzungswesen – das sind einige weitere interessante aktuelle Themen.

Weitere Informationen und Bestellungen unter: www.schaetzerbuch.ch

Die Immobilienbewertung – Schätzerwissen im Überblick, 520 Seiten, August 2009

ISBN 978-3-033-02064-1