

zoom

Das Fachmagazin für Schweizer Immobilienschätzer:innen

01 | 23

Schwerpunkt

In der Schwebe

Warum der Markt kaum auf die
steigenden Zinsen reagiert

13
Renditeimmobilien:
Diffuse Aussichten

16
Realitätscheck:
Der Nettozinssatz im Praxistest

21
Prüfsofa:
Das letzte Quietschen



Die wichtigen Schritte zählen

**Liebe Bewerberin
Lieber Bewerber**

Gehören Sie zu den Menschen, die ihre Schritte zählen? 10 000 sollen wir am Tag tun, heisst es. Ich gebe zu, es ist verlockend, sich Zahlen zur täglichen Bewegungsdauer und zur Kalorienverbrennung zu Gemüte zu führen. Man wähnt sich im Glauben, genug für seine Gesundheit zu tun. Die meisten Fitness-Apps lassen jedoch ein wichtiges Detail aus: Viel wirkungsvoller als die Anzahl ist die Intensität, mit der man seine Schritte tut. Finden Sie nicht auch?

Beim SIV haben wir in den letzten Monaten energische, relevante Schritte getan. Wir haben die neue Online-Plattform Valuation.Swiss lanciert, haben das Lehrbuch «Immobilienökonomie» auf den Markt gebracht, das Themenheft «Zinssätze» überarbeitet und sind dabei, das Themenheft «Baurecht» zu finalisieren.

Einen weiteren Mosaikstein unseres Vorwärtsgehens halten Sie in den Händen. Wir haben das Zoom kompakter gestaltet, geben es dafür komplett in allen drei Landessprachen heraus. Und wir haben zwei Autoren ins Boot geholt, die über grosses Wissen der Immobilienbranche verfügen. Dieses erste neue Zoom widmet sich dem Thema Zinsen. Ein für Sie allgegenwärtiges Thema, das sich in jeden Branchen-Small-Talk einschleicht. Lesen Sie unsere Fachbeiträge und urteilen Sie selbst, ob wir Ihrem Anspruch gerecht geworden sind.

Bei aller Freude über die Meilensteine, die wir erreicht haben, schaue ich auch mit einem etwas wehmütigen Auge auf dieses Heft. Sie finden auf Seite 21 das letzte Prüfsofa von Martin Frei. Pointiert und wortgewandt wie immer, kritisch in der Sache und gegenüber uns Bewerber:innen. Einmal mehr «fadegrad» – wie ich es gegenüber Freunden formuliere. Ich danke dir, Martin, an dieser Stelle herzlich für deine immer ehrlichen Worte und deinen kritischen und wichtigen Blick auf unsere Arbeit. Du hast mit deinen Beiträgen unsere Meinungsvielfalt bereichert.

Der SIV ist zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses auf 760 Mitglieder angewachsen. Und wir haben auf LinkedIn 800 Follower:innen. Auch das zeigt: Wir bewegen uns. Und wir tun unsere Schritte energisch.

Herzlich

Silvan Mohler
Präsident

IMPRESSUM

Herausgeber



Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Oberer Graben 8, 9000 St.Gallen
T 071 223 19 19, www.valuation.swiss

Partner



Swiss Institute of
Real Estate Appraisal



Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Gesamtverantwortung

Silvan Mohler
Präsident SIV
praesident@siv.ch, www.valuation.swiss

Chefredaktion

Carmen Püntener
zoom@siv.ch

Redaktionsteam

Livia Brunner, Martin Frei,
Heinz Lanz, Üsé Meyer,
Felix Thurnheer, Reto Westermann

Redaktionsschluss

25. September 2023

Konzept und Umsetzung

Rund&Komma GmbH, St.Gallen
www.rundundkomma.ch

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Druck

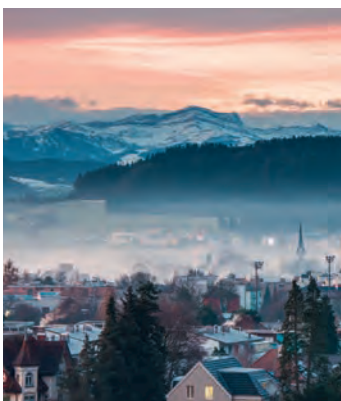
Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Auflage / Erscheinung

3600 Ex., 2x jährlich

Cover

Die Stadt Wil SG im Nebel.



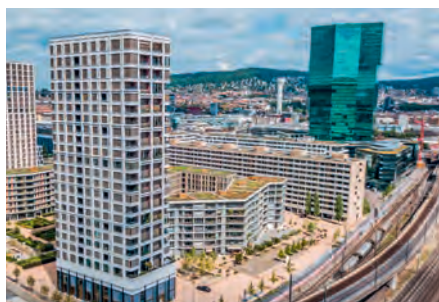


04

«VON UND ZU» IST PASSÉ
Donato Scognamiglio –
 Schlossbesitzer ohne Allüren

06

NACHFRAGE BLEIBT GROSS
Trotz steigender Zinsen:
 Immobilienpreise bewegen
 sich kaum



21

Das letzte Quietschen
 Prüfsofa-Kolumnist Martin
 Frei verabschiedet sich

NEUE KOLUMNE IN PLANUNG

Auf der Prüfsofa-Seite wird
 ab Frühjahr 2024 eine neue
 Kolumne erscheinen. Wir wer-
 den Expert:innen aus der Im-
 mobilienbranche abwechselnd
 zu Wort kommen lassen.

Dabei wollen wir uns bewusst
 auch aus dem reinen Bewer-
 tungskreis lösen und einen
 Blick über den Tellerrand hin-
 aus wagen. Darum: Wenn Sie
 Vorschläge haben oder selbst
 in die Tasten hauen möchten,
 melden Sie sich bei uns:
zoom@siv.ch

10

ZAHLEN UND FAKTEN
Wir bringen Licht ins dunkle
 Zins-Kauderwelsch



13

FAST EIN BISSCHEN BLINDFLUG
 Transaktionsmarktexperte
 Gerhard Demmelmair im Interview

16

DIE PROBE AUFS EXEMPEL
Wie sich die Theorie
 in der Praxis bewährt



22

News aus dem SIV
 Wir stellen vor:
 neue Vorstandsgesichter,
 neue Mitglieder



Auf dem Anwesen, das er seinem Bruder abkaufte, baute Eduard Merian ab 1856 diese neugotische, schlossähnliche Villa. Sie liegt südöstlich des Ortes Teufen im Kanton Zürich.

Eine Aufgabe auf Zeit

Donato Scognamiglio ist Uniprofessor und seit September Verwaltungsratspräsident der von ihm mit aufgebauten Immobilienbewertungsfirma IAZI AG. Und – er ist Schlossherr. 2019 hat er für seine Familie das Neue Schloss Teufen erworben und nutzt es seither als Wohnhaus. Wie sich das anfühlt, erzählt er in unserer Rubrik «Geschätzt».

Text: Carmen Püntener, Fotos: zVg

«Es fragen mich viele, wie ich mich als Schlossherr fühle. Doch so einfach ist das nicht. Es fühlt sich für mich nicht so sehr wie ein Besitz an. Ich fühle mich viel eher als Verwalter eines historischen Gebäudes. Es ist eine Aufgabe auf Zeit. Das Anwesen war lange Zeit vor mir schon da und wird lange Zeit nach mir noch existieren.

Mehr als ein Schlossherr

Ich bin Facility-Manager, Denkmalpfleger und Event-Agentur in einem. Es ist eine «Never-Ending-Story» – überall entdecke ich Dinge, die gemacht werden müssen. Nicht zu vergessen die Menschen, die hier täglich vorbeispazieren. Man ist als Schlossherr exponiert, denn das Anwesen hat auch fürs Dorf und die nähere Region eine Bedeutung. Wenn das Tor offen ist, kommen die Menschen herein und fragen, ob es ein Restaurant gibt oder ob man das Schloss besichtigen kann. Und sie machen Fotos «en masse». Wen solche Begegnungen stressen, sollte so etwas nicht machen. Oft werde ich gefragt, ob ich der Gärtner bin. Das bin ich in der Tat auch, denn wir machen die Umgebungsarbeiten selbst.



Beim Kaufpreis zählt, was der Käufer bereit ist auszugeben.



Ich wohne hier mit meiner Frau und meinen drei Söhnen. Wir haben viel Platz, aber das heisst nicht bloss, «es fägt». Einen Drittel der Räumlichkeiten nutzen wir intensiv, einen Drittel für Gäste und den Rest bei grösseren Veranstaltungen. Ver eine nutzen manchmal den Innenhof, oder wir stellen einen Saal für ein Fest zur Verfügung. Bei unserem Tag der offenen Tür kamen 420 Interessierte. Und doch bleibt es für uns primär ein Wohnhaus.

Viele sind überrascht, dass jemand «normales» hier wohnt. Sie denken zuerst, jetzt kommt gleich ein «von-und-zu» die Treppe herunter. Ich sehe es eher als ein teures Hobby. Man muss ein bisschen verrückt sein. Eigentlich wollte ich zuerst Archäologie und Geschichte studieren. Jetzt kann ich dieses Interesse auf andere Weise ausleben.

Von einem Schlossherrn denkt man, er würde seinen Luxus voll auskosten: ausreiten, malen, gut essen und guten Wein geniessen. Das stimmt bei mir nicht. Ich bin sehr viel unterwegs und habe verschiedene Aufgaben und Mandate. Ich war früher nie ein Cüpli-Trinker und bin es auch jetzt nicht. Der Hochmut kommt vor dem Fall. Ich möchte den Fall vermeiden. Und doch ja, den Wein, den gönne ich mir ab und zu. Denn diesen macht mein Nachbar – einer der besten Schweizer Weine übrigens.

Die Zahlen sind nie korrekt

Den Wert dieser Immobilie kann man auf verschiedene Arten beziffern und keine ist korrekt. Die Bewertungen, die ich für dieses Haus gesehen habe, auch was die erwarteten Investitionen anbelangt, lagen teilweise völlig im Schilf. Man muss wissen, vieles ist denkmalgeschützt, und wenn etwas kaputtgeht, muss es genauso wiederhergestellt werden, wie es war. Darum sind insbesondere die Zahlen zu den notwendigen Investitionen immer zu tief. Fairerweise muss darauf hingewiesen werden, dass sich die Denkmalpflege auch zu einem gewissen Teil an den Kosten beteiligt. Beim Kaufpreis hingegen zählt letztlich, was der Käufer bereit ist auszugeben. Ich werde aber nicht verraten, wie viel ich gezahlt habe.

Viel wichtiger bei einer solchen Immobilie ist der emotionale Wert. Und ich möchte alle ermutigen, nicht so schnell aufzugeben, wenn man einen grossen Traum hat. Meine Träume zu verwirklichen, das erfüllt mich mit Zufriedenheit.»

WETTBEWERB

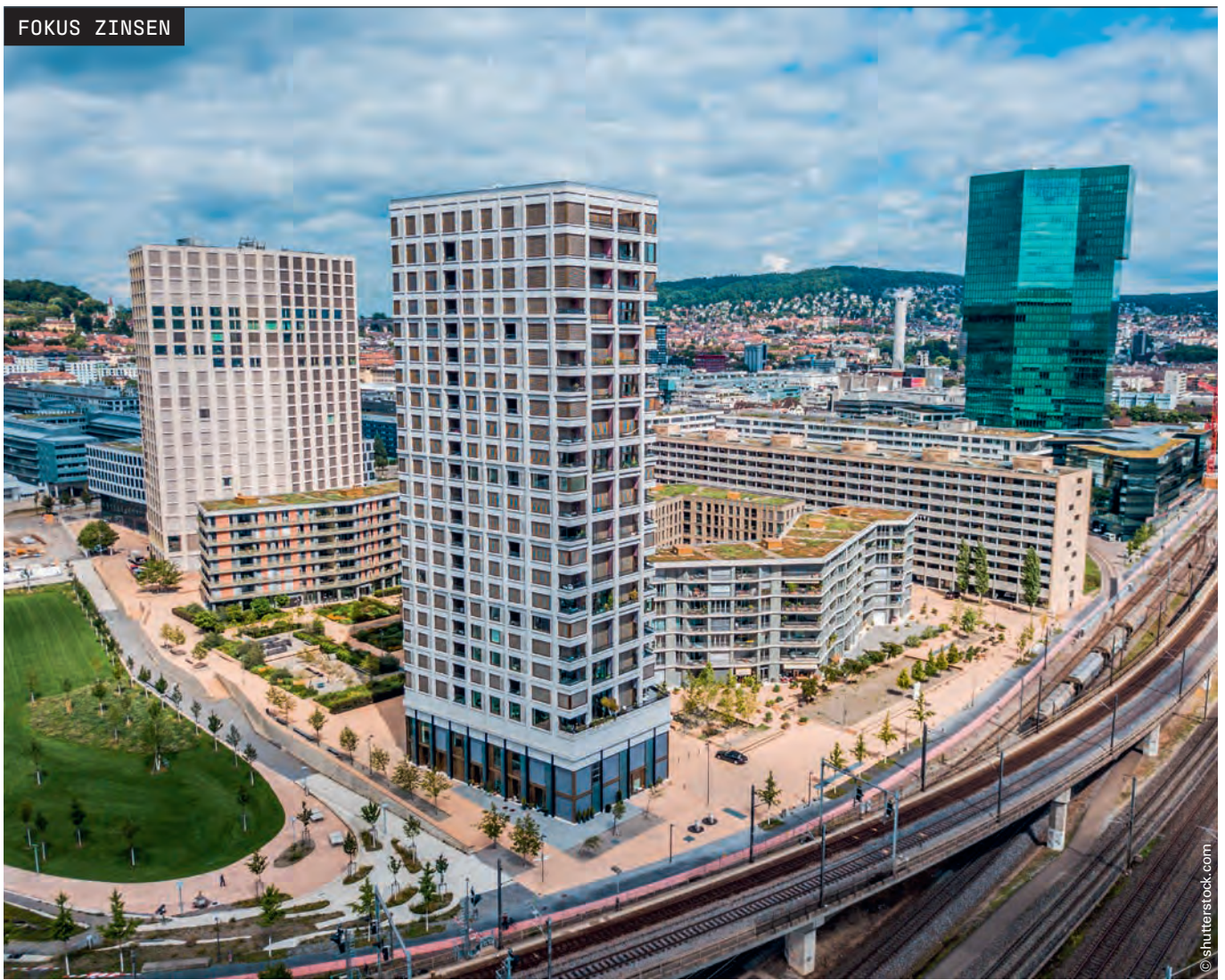
Donato Scognamiglio wollte auf die Frage, wie viele Zimmer es in seinem Haus gibt, keine Antwort geben. Vielmehr hat er derjenigen Person, welche die Zahl errät, eine edle Flasche Wein versprochen. Schicken Sie Ihre Antwort an zoom@siv.ch.

Einsendeschluss für den Wettbewerb ist der 30. November 2023. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Eine Barauszahlung ist nicht möglich. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.



Zur Person

Prof. Dr. Donato Scognamiglio hat am Institut für Finanzmanagement der Universität Bern promoviert und an der ETH Zürich Statistik studiert. 1994 baute er mit Partnern die IAZI AG auf, die zu den führenden Beratungsunternehmen im Immobiliensektor zählt. Im September 2023 hat er sein Amt als CEO niedergelegt und ist seither Verwaltungsratspräsident der Firma. Donato Scognamiglio ist Titularprofessor für Real Estate Finance am Institut für Finanzmanagement der Universität Bern und hält weitere Verwaltungsratsmandate. Im Februar 2023 wurde er in den Zürcher Kantonsrat gewählt.



© shutterstock.com

Einfluss steigender Leitzinsen auf den Wert von Immobilien

Die Realität folgt nicht der Theorie: Um die Inflation zu dämpfen, hat die Nationalbank bereits fünf Mal den Leitzins angehoben. Eigentlich sollten dadurch auch die Immobilienpreise sinken – davon ist aber noch nichts zu spüren.

Text: Reto Westermann, Grafiken: zVg

Während mehr als zehn Jahren bewegten sich die Hypothekarzinsen hierzulande auf einem rekordtiefen Niveau. Stimuliert wurden sie durch den im Negativbereich verharrenden Leitzins der Nationalbank (SNB) und entsprechend billig verfügbares Geld. Seit September 2022 sind die Minuszinsen Geschichte. Und nach insgesamt fünf Erhöhungen steht der Leitzins aktuell bei 1,75%. Ziel der

Zinserhöhungen der SNB ist es vor allem, die Inflation zu dämpfen. Die Überlegung hinter diesem von vielen Nationalbanken angewendeten Instrument: Wenn Kredite – etwa für Hypotheken – aufgrund der höheren Leitzinsen teurer werden, nimmt der Konsum ab, sinken die Preise und reduziert sich die Inflation. So weit die Theorie – doch sind die Hypothekarzinsen hierzulande wie erwartet gestie-

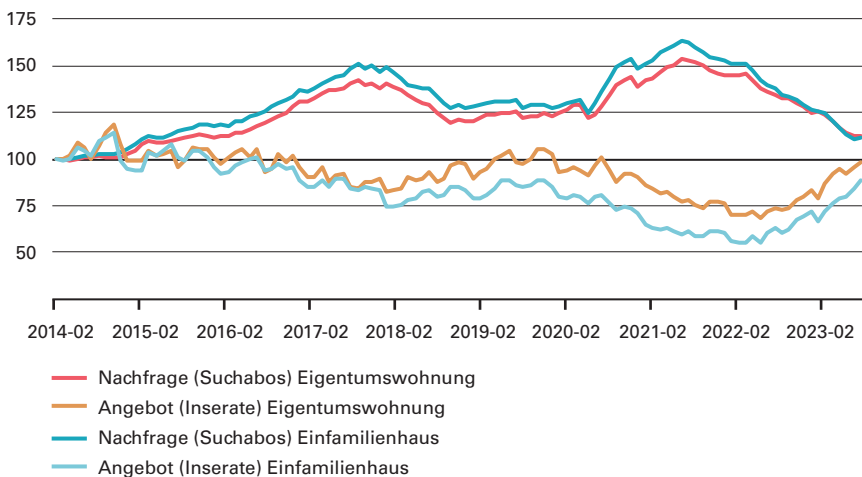
gen und haben sie zu einer Korrektur bei den Immobilienpreisen geführt?

Nachfrage grösser als Angebot

Bezüglich Hypothekarzinsen ist die Antwort klar: Diese haben kräftig zugelegt. Der Saron etwa lag im Mai 2022 noch bei einem Minus von 0,7%. Ende Septem-

Wohneigentum: Angebot und Nachfrage
(Index Februar 2014 = 100)

1



Quellen: Realmatch360, Wüest Partner

ber 2023 bei einem Plus von gut 1,7% (ohne Bankmarge) und auch die Zinsen für Festhypotheken zogen an. Bekam man eine Festhypothek mit 5 Jahren Laufzeit Anfang 2022 noch für gut 1%, bezahlte man Ende Juni fast das Dreifache dafür. In der Folge wurde im Juni 2023 erstmals nach 15 Jahren auch der Referenzzinssatz für die Mietpreisberechnung um 25 Basispunkte angehoben – die Mietpreise werden also anziehen.

Bei den Preisen für Wohneigentum hingegen zeigen die Indizes noch kaum Bewegung. «Bei einer grossen Angebotsknappheit braucht es drei oder vier Quartale, bis die Hypothekarzinsen auf die Wohneigentumspreise durchschlagen», sagt Robert Weinert vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner aus Zürich. Beobachten lässt sich bis heute aber nur eine Abflachung des Preisanstiegs. Die Nachfrage hingegen ist um bis zu 40% zurückgegangen (siehe Grafik 1). Doch auch dafür müssen nicht die gestiegenen Hypothekarzinsen verantwortlich sein: «In den beiden Corona-Jahren gab es einen Run auf Wohneigentum, nun hat sich das normalisiert», sagt Weinert. Dass die Preisentwicklung beim Wohneigentum immer noch leicht nach oben zeigt, hat für ihn verschiedene Gründe. So ist derzeit die Nachfrage noch immer grösser als das Angebot, was den Markt und damit die Preise stabil hält. Zudem gibt es neben dem Hypothekarzins weitere

wichtige Einflussfaktoren bei den Immobilienpreisen. Das zeigt ein Blick auf den sogenannten Fundamentalwert (siehe Grafik 2). Dieser widerspiegelt die Sensitivität der Immobilienpreise in Bezug auf andere Faktoren. Dabei zeigt sich etwa, dass die Inflation oder das Bevölkerungswachstum grösseren Einfluss auf den Preis von Einfamilienhäusern haben als steigende Hypothekarzinsen.

Dass die Immobilienpreise bis anhin nicht wesentlich auf die gestiegenen Zinsen reagiert haben, ist auch für Ursina Kubli, Leiterin Immobilien Research bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB), gut erklärbar. Als Hauptfaktor sieht sie ebenfalls die knappe Verfügbarkeit

von Wohneigentum: «Trotz höherer Zinsen hat das Angebot von bestehenden Liegenschaften nur leicht zugenommen, während der Neubau auf tiefem Niveau verharret.» Treiber der Nachfrage ist gemäss Kubli die zunehmende Knappheit am Mietwohnungsmarkt: «Da seit einigen Jahren vor allem kleinere Mietwohnungen gebaut werden, bleibt Wohneigentum gerade bei Familien mit entsprechendem Budget sehr begehrt – auch wenn rein rechnerisch Mieten derzeit wieder günstiger wäre als Kaufen.» Ein weiterer wichtiger Faktor ist laut Kubli die hohe Zahl an Festhypotheken: Gut 80% der Schuldner:innen haben eine mehrjährige feste Hypothek abgeschlossen. Entsprechend viele von ihnen werden noch einige Jahre von tiefen Zinsen profitieren. Das wiederum senkt den Anreiz, beziehungsweise die Notwendigkeit, zu verkaufen, weil der Zins nicht mehr bezahlt werden kann. Denn würden Immobilien in grösserem Mass aufgrund von Zahlungsproblemen abgestossen, könnte dies ebenfalls zu sinkenden Preisen führen.

Anlage mit kleinem Ausfallrisiko

Während die Preisentwicklung beim Wohneigentum maximal eine Abflachung zeigt, ist die Lage bei den Renditeobjekten wesentlich unklarer: Die Indizes der Bewertungsunternehmen Wüest

Sensitivität der Immobilienpreise gegenüber den Fundamentaldaten

2

	Einfamilienhäuser	(Δln)	Eigentumswohnungen	(Δln)
Bevölkerung (Δln)		+1.29		+1.69
BIP (real, Δln)		+0.61		+0.41
Arbeitslosigkeit		-0.45		-0.77
Inflation		+0.81		+0.63
Hypothekarzinsen		-0.72		-0.67
Leerstand (Δln)		-0.01		-0.02
R ²		0.31		0.31

Signifikanzniveau: 0,1 %, ausser Leerstand: 5%

Quelle: Wüest Partner

Lesbeispiel: Wenn der Hypothekarzins um 72 Basispunkte steigt, sinken die Preise für Einfamilienhäuser um ein Prozent.

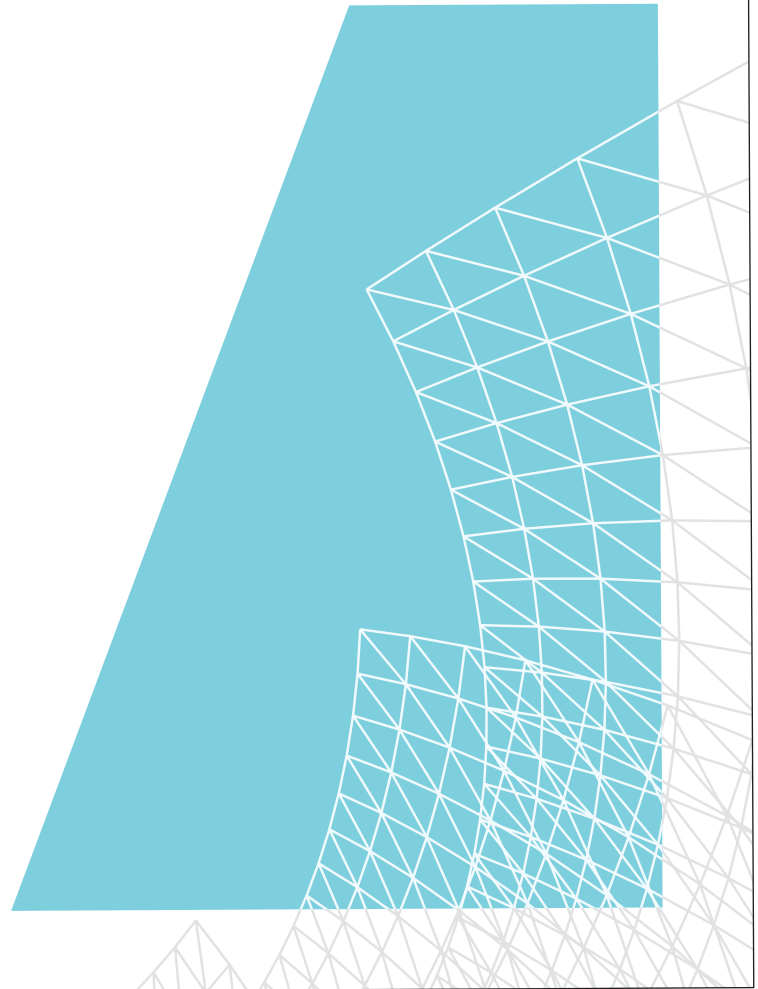
VITRUV

UNSCHÄTZBAR FÜR SCHÄTZER

Die wegweisende Branchen-Software für Experten:
VITRUV bietet beeindruckende Funktionalitäten,
ist individuell konfigurierbar und ausdrucksstark in
der Darstellung. **Mehr Infos?** Rufen Sie einfach an.

VITRUV AG / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich
+41 44 700 57 47 / info@vitruv.ch / www.vitruv.ch

Immobilienbewertung / Portfoliomanagement / Baukostenplanung




EXPERTVALUE
REAL ESTATE ASSESSMENT

Einfachheit ist die höchste
Stufe der Vollendung.
Leonardo da Vinci

Das Tool für unabhängige Bewertungsexperten

Sonderangebot für die Version 1.0

expert-value.ch

Partner, IAZI und Fahrländer Partner zeigen teils gegenläufige Tendenzen. Nach Analysen der ZKB sind die divergierenden Einschätzungen voraussichtlich auf die im Betrachtungszeitraum gehandelten Objekte und deren Zahl zurückzuführen: «Vermutlich haben eher wenige und vor allem kleinere Liegenschaften an peripheren Standorten die Hand gewechselt. Ein Teil des Preisrückgangs könnte auch der schlechteren Qualität geschuldet sein», sagt Kubli. Das würde gemäss Weinert von Wüest Partner durchaus passen: Er beobachtet, dass einige grosse Besitzer von Renditeimmobilien derzeit ihre Portfolios teilweise bereinigen und sich dabei vor allem von schlechteren Objekten trennen. Ein Grund dafür könnte sein, dass durch die steigenden Zinsen andere Anlagen als Immobilien interessanter geworden sind und beispielsweise Pensionskassen oder Versicherungen ihren Immobilienanteil wieder reduzieren und die frei werdenden Gelder anderweitig anlegen. Ein weiterer Grund ist bei den gestiegenen Instandsetzungskosten zu finden.

Grosse Veränderungen bei den Transaktionen, die zu einer Preisreduktion führen könnten, sind auf dem Markt derzeit nicht erkennbar. «Immobilien sind nach wie vor eine interessante Anlage», sagt Kubli von der ZKB. Leerstände gebe es kaum und die aufgrund des höheren Referenzzinssatzes möglichen Mietzinserhöhungen inklusive Anpassung bei der Teuerung würden die Profitabilität von Renditeimmobilien zusätzlich stärken. «Hätte der Zinsanstieg vor fünf Jahren stattgefunden, wären die Reaktionen aufgrund der damaligen Leerstände am Markt wohl klarer spürbar gewesen», bringt es Kubli auf den Punkt.

Kommt die nächste Zinsrunde?

Wohin die Reise bei den Zinsen und Immobilienpreisen in den nächsten Monaten gehen wird, lässt sich nur schwer beurteilen. Klar ist hingegen, dass die Schweiz derzeit im europäischen

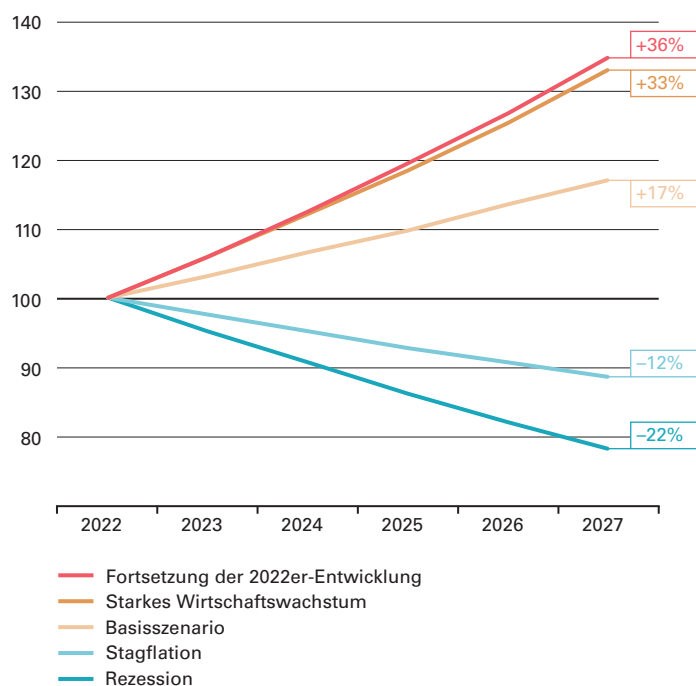
Umfeld eine Spezialstellung einnimmt. In diversen Ländern gab es teils massive Korrekturen bei den Immobilienpreisen, so etwa in Schweden, wo teilweise Einbussen von mehr als 10% zu verzeichnen waren, oder in Deutschland mit einem Minus von gut 5%. Einen allzu tiefen Blick in die Glaskugel bezüglich Zinsen und Immobilienpreisen wagt hierzulande aber niemand so richtig. Ein entscheidender Faktor dürfte die Teuerung sein: «Bewegt sich diese unter 2%, müsste die Nationalbank dieses Jahr nicht nochmals eingreifen», sagt Weinert von Wüest Partner. Liegt die Teuerung auf den Winter hin jedoch bei über 2%, dürfte die Nationalbank den Leitzins nochmals anheben, womit wiederum die Hypothekarzinsen steigen würden.

Ganz unrealistisch ist auch dieses Szenario nicht: Da die Mieten ein Bestandteil des Konsumentenpreisindex sind, könnte dieser ab Oktober zulegen. Denn ab dann steigen die Mieten aufgrund der Referenzzinsanhebung vom Juni. «Selbst wenn der Index wieder auf über 2% steigt, gehe ich davon aus, dass die starken Zinsanstiege vorbei sind», sagt Weinert von Wüest Partner. Er geht deshalb auch mittelfristig von weiter sich stabil entwickelnden Preisen für Wohneigentum aus (siehe Grafik 3). Verschiedene Faktoren stützen diese Einschätzung: Die Schweizer Wirtschaft zeigt sich stabil, die Neubauquote und damit das Angebot an Immobilien sinken und können die Nachfrage weiterhin nicht befriedigen, die Zahl der Haushalte nimmt aus gesellschaftlichen und demografischen Gründen tendenziell zu und auch die Prognosen für das Bevölkerungswachstum zeigen weiterhin nach oben: Die 9-Millionen-Marke soll noch dieses Jahr erreicht werden und bis 2030 sollen hierzulande gar gegen 9,5 Millionen Menschen leben.

Hinweis: Alle Prognosen und Daten basieren auf dem Stand von Ende September 2023. Die Schweizerische Nationalbank hat den Leitzins im September nicht weiter erhöht. Er verharrt aktuell auf 1,75%.

Eigentumswohnungen: Preisentwicklung gemäss den verschiedenen Szenarien (Index 2022 = 100)

3



Stand: 2023. Quelle: Wüest Partner

Aktuelles aus der Welt der Zinsen

Wenn es um Immobilienpreise geht, sind die Zinsen oft das Zünglein an der Waage. Nachfolgend einige wichtige Zahlen und Fakten aus dem Begriffsdschungel, wie sie einander beeinflussen und was sie auf dem Markt bewirken.

Text und Recherche: Üsé Meyer

1

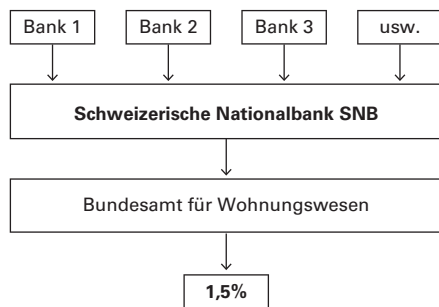
So entsteht der hypothekarische Referenzzinssatz

Seit 2008 gilt für Mietzinsanpassungen infolge von Änderungen des Hypothekarzinsatzes ein einheitlicher Referenzzinssatz. Um diesen festzulegen, sind Banken, deren inländische Hypothekarforderungen 300 Millionen Franken übersteigen, verpflichtet, vierteljährlich ihre Zinssätze der SNB zu melden. Die SNB errechnet darauf basierend den Referenzzinssatz, der schliesslich vom Bundesamt für Wohnungswesen publiziert wird. Aktuell liegt dieser bei 1,5%.

Merkblatt «Der hypothekarische Referenzzinssatz» des Bundesamtes für Wohnungswesen

Hypothekarischer Referenzzinssatz

1



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen

2

Saron sicherer als Libor

Der Liborskandal von 2011, als es zu unerlaubten Absprachen zwischen einigen Banken kam, hat eines gezeigt: Dieser Zinssatz ist anfällig für Manipulationen. Deshalb wurde er 2022 vom Saron (Swiss Average Rate Overnight) abgelöst. Neu richten sich Geldmarkthypotheken nach dem Compounded Saron – einer Art Durchschnittszins der letzten drei Monate. Auf diesen schlagen die Finanzinstitute noch ihre individuelle Marge.

Buch «Der Weg zum Eigenheim», Beobachter Edition, 2022

3

Ein Crash ist unwahrscheinlich

Die Preise von Wohneigentum kannten in der Vergangenheit fast nur eine Richtung: nach oben. Dies könnte gemäss der Neuen Zürcher Zeitung vorbei sein: Laut Bericht zeigt eine Studie der CS, dass ab 2024 mit einer schrumpfenden Nachfrage und mit Preisrückgängen im tiefen einstelligen Prozentbereich pro Jahr gerechnet werden muss. Ein Crash gilt laut den Experten als unwahrscheinlich.

<https://bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.assetdetail.25085317.html> und NZZ, 8.6.23

4

Tiefzinsphase ist vorbei

Die Hypothekarzinsen lagen seit Jahren auf einem historisch tiefen Stand. Mit den Leitzinsanpassungen der SNB in den letzten Monaten ist diese Tiefzinsphase vorbei: Seit Oktober 2022 ist der Leitzins um 2% von -0,25% auf 1,75% gestiegen, was einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzinsen hat.

5

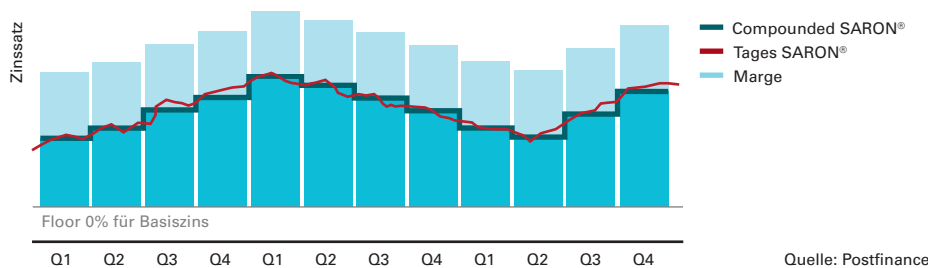
Mieten wieder günstiger als Kaufen

Weshalb der Traum vom Eigenheim so weit verbreitet ist, hat viele Gründe. Einer davon ist der Fakt, dass es sich in den letzten Jahren im Eigenheim günstiger lebte als in der Mietwohnung. Mit den steigenden Hypothekarzinsen gilt dies gemäss den Berechnungen der Raiffeisenbank seit dem ersten Quartal 2023 nicht mehr – selbst mit einer günstigen Saron-Hypothek kostet das Eigenheim nun wieder mehr als ein vergleichbares Mietobjekt.

<https://raiffeisen.ch/casa/de/suchen/immobiliensuche/kaufen-oder-mieten.html>

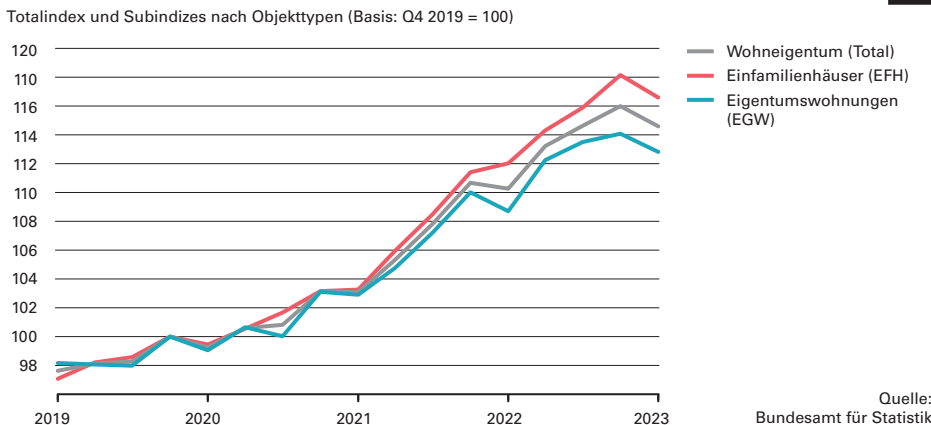
Beispiel einer Saron-Hypothek: Laufzeit 3 Jahre

2



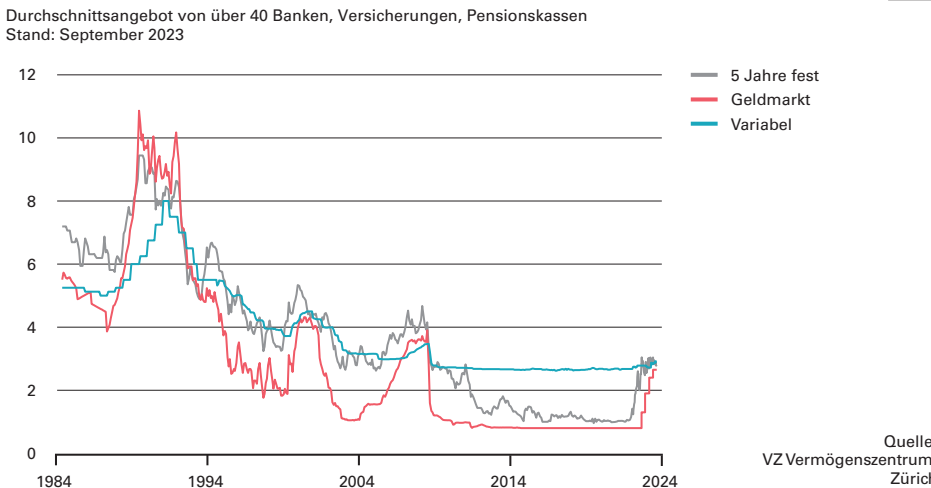
IMPI – Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex

3



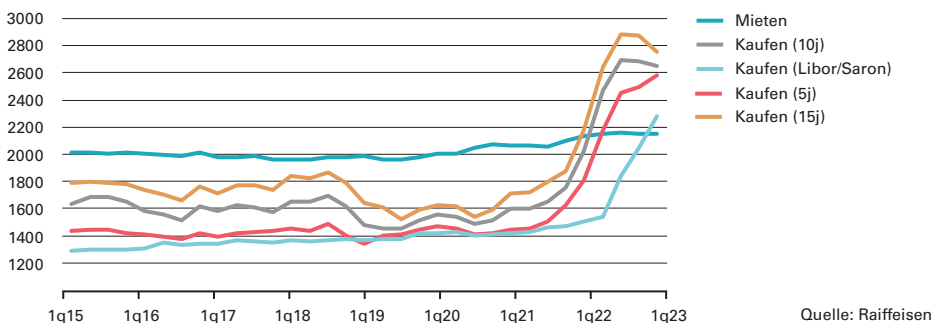
VZ Hypoindex seit 1985

4



Kostenvergleich: Wohneigentum vs. Miete (in CHF pro Monat)

5



Leitzins, Nominalzins, Realzins, Basiszins, Negativzins, Effektivzins – die Welt der Zinsen ist so mannigfaltig wie kompliziert. Faktoren wie Inflation, Konjunktur und Geldpolitik haben einen grossen Einfluss auf die Zinsentwicklung. Aufgrund dieser Faktoren fallen etwa die US-Notenbank Fed, die Europäische Zentralbank und schliesslich auch die Schweizerische Nationalbank ihre Zinsentscheide. Und diese haben wiederum einen grossen Einfluss auf die hiesigen Hypothekarzinsen oder Immobilienpreise. Im Themenheft 02 «Zinssätze in der Immobilienbewertung» hat der SIV ein 1 x 1 der Zinsbegrifflichkeiten mit vielen weiteren Erklärungen und Berechnungsbeispielen rund um das Thema geschaffen. Zu bestellen unter valuation.swiss/shop:



Auf Deutsch und Italienisch erhältlich

Infoanlass
13.11.2023
22.1.2024
online

Werden Sie zum Immobilienprofi

Entdecken Sie unsere berufsbegleitenden Weiterbildungen:

- MBA Real Estate Management
- CAS in Immobilien: Bewertung & Marketing
- CAS in Immobilien: Internationales & Digitales Management
- CAS in Immobilien: Corporate Finance & Recht
- DAS Immobilienmanagement
- DAS Finanzen & Recht im Immobilienmanagement
- Weiterbildungskurse zu verschiedenen Themen, z.B. Smart Cities

Erfahren Sie mehr:
www.zhaw.ch/abf/rem



Simon Stämpfli
Immobilienbewerter mit eidg. FA

VERTRAUEN VERBINDET

«Mit grosser Sorgfalt definiere ich den Marktwert Ihrer Immobilie: Liegenschaftsschätzungen sind Vertrauenssache. Ich bewerte und verkaufe. Vertrauensvoll. Versiert. Seit bald 20 Jahren.»



Wir halten unsere Eigenkapitalquote hoch

Welche Auswirkungen hat die aktuelle Zinsentwicklung auf den Markt für Renditeimmobilien? Gerhard Demmelmair, verantwortlich für den Geschäftsbereich Portfolio und Transaktionen bei Mobimo, zeigt, wie das Unternehmen mit der veränderten Marktsituation umgeht und welchen Stellenwert Immobilien als Anlageobjekt aktuell haben.

Text: Reto Westermann

Gerhard Demmelmair, wie häufig wird das Portfolio von Mobimo neu bewertet und welchen Nutzen haben die Resultate?

Wir lassen unser Portfolio halbjährlich extern bewerten. Die Ergebnisse sind für uns wichtig, um zu sehen, wo wir im Markt stehen. Zugleich können wir abschätzen, wo der Cashflow hinsteuert, und wir überprüfen damit die Langfristplanung für unsere Liegenschaften.

Die Indizes der drei grössten Bewertungsfirmen für Renditeimmobilien zeigen aktuell sehr unterschiedliche Tendenzen.

Wie schätzen Sie das Geschehen ein? Was die Entwicklung der Preise angeht, wäre ich mit Aussagen derzeit noch vorsichtig. Denn es gibt aktuell viel weniger Transaktionen als früher. In Genf beispielsweise hat sich das Transaktionsvolumen zwischenzeitlich fast um den

Faktor 20 reduziert. Daher sind die publizierten Indizes meiner Meinung nach aktuell fast ein bisschen ein Blindflug.

Hat die reduzierte Transaktionszahl damit zu tun, dass alle abwarten, was geschehen wird?

Bei Immobilien handelt es sich typischerweise um einen eher «illiquiden Markt». Daher ist es in einer Phase, wie wir sie derzeit haben, üblich, dass das Transaktions-

volumen sinkt. Offensichtlich finden sich derzeit viele Käufer und Verkäufer preislich nicht. Da die meisten Verkäufer aufgrund solider Finanzierungsquoten nicht zwingend verkaufen müssen, gewähren sie auch keine Preisnachlässe und es finden weniger Transaktionen statt. Wir selbst konnten unsere vereinzelt Verkäufe Ende 2022 jedoch zu guten Preisen durchführen, haben aber bemerkt, dass die Zahl der Kaufinteressenten abgenommen hat.

Haben Sie intern aufgrund der veränderten Situation die Regeln für Transaktionen geändert?

Wir agieren derzeit auf dem Transaktionsmarkt etwas zurückhaltender und fokussieren stärker auf die Umsetzung von Projekten aus unserer eigenen Pipeline. Dazu gehören sehr attraktive Projekte an guten Standorten.

Mobimo ist in allen drei Segmenten – Wohnen, Gewerbe, Büros – tätig. Spüren sie je nach Segment Unterschiede?

Der Markt für Wohnimmobilien ist nach unserer Beobachtung grundsätzlich sehr stabil, er gilt ja auch als konjunkturresistent. Einzig sehr teure Toplagen und

Objekte an schwierigen Standorten könnten unter Druck kommen. Bei den Büros sehen wir, dass gute Lagen weiterhin gefragt sind. Man spürt aber den Einfluss des Homeoffice-Trends. Gerade peripher gelegene Bürobauten könnten es künftig schwerer haben. Beim Gewerbe läuft es an innerstädtischen Lagen sehr gut. Analog zu den Büros haben aber peripher gelegene Gewerbeliegenschaften einen schweren Stand. Allgemein kann man sagen, dass sich aufgrund der veränderten Marktsituation vermehrt die Spreu vom Weizen trennen wird – nicht nur bezüglich Lage, sondern auch bezüglich Eigentümern.



Immobilien sind weitgehend vor Inflation geschützt.



Können Sie das verdeutlichen?

Wir sind klar der Meinung, dass man eine Immobilie, um sie erfolgreich betreiben zu können, verstehen und richtig managen muss. Ist das nicht der Fall, ist es

schwer, Leerstände zu vermeiden und die gewünschte Rendite zu erzielen. Auch die Nachhaltigkeit einer Liegenschaft bekommt in diesem Zusammenhang immer mehr Gewicht – etwa bezüglich Reduktion des Energieverbrauchs und weiteren Nachhaltigkeitsaspekten. Wer hier nicht rechtzeitig agiert, kommt künftig vermehrt unter Druck.

Spielt die erfolgte Erhöhung des Referenzzinssatzes, der noch eine zweite Runde folgen könnte, den professionellen Immobilienbesitzern in die Hände?

Das Mietrecht lässt zu, dass bei veränderten Hypothekenzinsen Anpassungen vorgenommen werden dürfen. Wo nötig, können wir die Mietzinsen aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes oder des Landesindex der Konsumentenpreise anpassen. Dadurch sind Immobilien weitgehend vor Inflation geschützt und das macht sie als Anlage weiterhin interessant. Dazu kommt vor allem auf dem Wohnungsmarkt die sehr hohe Nachfrage, kombiniert mit einer zu tiefen Produktion. Das ist einerseits für uns gut, da es Leerstände verhindert, wiederum aber ist es auch ein gesellschaftspolitisches Problem.



Wieso?

Projekte brauchen heute für die Umsetzung sehr lange, etwa aufgrund aufwendiger Baubewilligungsverfahren. Dadurch können wir nicht so schnell auf die Marktnachfrage reagieren, wie wir gerne würden.

Wenn Sie fünf Jahre zurück-schauen – wo sehen Sie gegenüber heute die grössten Unterschiede bei Renditeimmobilien?

In Zeiten von tiefen Zinsen, günstigem Geld und extrem hoher Nachfrage konnte man fast nichts falsch machen. Aktuell ist die Situation, wie schon angedeutet, wesentlich herausfordernder und die Anforderungen an die Player im Markt einiges höher. Geld kostet wieder und man muss sich Investitionen besser überlegen. Das dürfte wohl der Hauptunterschied zur Situation vor fünf Jahren sein. Gewandelt haben sich aber auch die Herausforderungen bei der Entwicklung neuer, grösserer Projekte, die oft mit partizipativen Verfahren verknüpft sind. Dazu kommen die zum Teil hohen Anforderungen von künftigen Nutzern an die Gebäude. All das muss man sich als Entwickler und Investor leisten können.



Geld kostet wieder und man muss sich Investitionen besser überlegen.



Sie haben das teurere Fremdkapital angesprochen. Hier könnte sich die Lage, bei einer möglichen weiteren Anhebung des Leitzinses, nochmals verschärfen. Welchen Einfluss hat dies auf Ihre Arbeit?

Wir haben die komfortable Situation, dass wir viele Objekte an sehr guten Lagen besitzen. Dazu kommt, wie schon angesprochen, unsere Pipeline mit Projekten, die wir anpacken können. Daher sind wir nur bedingt auf das teurer gewordene Fremdkapital angewiesen. Entsprechend

würde uns eine weitere Zinsrunde nicht allzu stark betreffen. Aber klar: Wir sind vorsichtiger geworden und schauen, dass wir unsere Eigenkapitalquote hochhalten – etwa indem wir für die Realisierung eines neuen Projekts eine andere Liegenschaft abstossen. Dieses Kapitalrecycling passt zu unserer Strategie, mit einer gewissen Behutsamkeit auf die aktuelle Phase zu reagieren.

Würde ein weiterer Zinsanstieg ihre Strategie verändern?

Die meisten Ökonomen gehen davon aus, dass – von einer eventuell letzten kleinen Runde abgesehen – kein weiterer Anstieg mehr zu erwarten ist. Ich teile diese Ansicht. Wenn es so ist, würde sich am eingeschlagenen Weg für uns kaum etwas ändern und ich gehe dann auch davon aus, dass Immobilien weiterhin eine attraktive Anlage bleiben – nicht zuletzt aufgrund des bereits erwähnten Inflationsschutzes, den beispielsweise andere festverzinsliche Anlagen nicht bieten können.

Wenn Sie noch weiter in die Zukunft blicken, wie sehen Sie dann die Entwicklung auf dem Markt für Renditeimmobilien?

Ein Blick in die Glaskugel ist schwierig. Daher muss man immer in Szenarien denken. Wenn man von moderat steigenden Zinsen ausgeht, wird es kleine Abwertungen bei einem Teil der Liegenschaften geben. Steigen die Zinsen hingegen stärker, dann steigt auch das Risiko für grössere Korrekturen. Grundsätzlich gehe ich aufgrund von Angebot und Nachfrage davon aus, dass der hiesige Immobilienmarkt gesund ist. Wir sind immer noch ein Wachstumsland und solange wir wollen, dass dies so bleibt, sind auch Immobilien attraktive Anlageobjekte.

ZU MOBIMO

Die Mobimo AG wurde 1997 von Alfred Meili zusammen mit dem Privatbankier Karl Reichmuth und weiteren Investoren gegründet. Seit 1999 ist sie als Holding strukturiert und seit 2005 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mobimo verfügt über ein breit diversifiziertes Portfolio in der Deutsch- und Westschweiz im Gesamtwert von rund 3,7 Milliarden Franken. Das Unternehmen entwickelt, bewirtschaftet sowie vermarktet seine Wohn- und Geschäftsliegenschaften selbst.

**Zur Person**

Gerhard Demmelmair, 52, ist seit 2020 für Mobimo tätig. Er verantwortet den Geschäftsbereich Portfolio und Transaktionen. In dieser Funktion ist er für das Portfoliomanagement, die Transaktionen von Liegenschaften sowie die Immobilienvermarktung zuständig. Demmelmair hat an der ETH in Zürich Bauingenieur studiert und vor seinem Gang zu Mobimo unter anderem für Swiss Life Asset Management sowie die Versicherung Nationale Suisse gearbeitet.



© shutterstock.com

Die Probe aufs Exempel

Wie lässt sich der Nettozinssatz verlässlich festlegen? Genügt die von der SIREA entwickelte Methodik auch in Krisensituationen und bei sich schnell verändernden Marktbedingungen? Immobilienexperte Heinz Lanz hat das Berechnungsschema aus dem SIREA-Themenheft «Zinssätze» anhand eines Praxisbeispiels überprüft.

Text: Heinz Lanz

Seit der Herausgabe des Themenheftes «Zinssätze» im Jahr 2019 ist in der Zinslandschaft einiges geschehen. Die Fremdkapitalzinsen haben angezogen, der Referenzzinssatz ist gestiegen und wir haben sogar wieder eine spürbare Inflation. Es stellt sich die Frage, inwieweit sich das Themenheft im veränderten Umfeld

bewährt hat. Die gute Nachricht vorab: Die entwickelte Methodik für den Aufbau des Nettozinssatzes ist krisenfest! Zur Wiederholung ein Blick auf das entsprechende Schema (siehe unten).

Besonders die Unterteilung in Aspekte des Immobilienmarkts und Aspekte des Objekts lässt Bewerter:innen

nun auch ohne reichhaltige Erfahrung die Möglichkeit, Veränderungen des Immobilienmarktes abzubilden, ohne dass objektspezifische Faktoren angestastet werden müssen. Bekanntlich wird der risikoarme Immobilienbasiszinssatz monatlich bei grösseren Bewertungshäusern erhoben. Durch das kurze Inter-

Aspekte des Immobilienmarkts		Aspekte des Objekts		
Risikoarmer Immobilien-Basisansatz	+ Lokaler Nachfrageüberhang	+ Lagespezifische Zuschläge	+ Objektspezifische Zuschläge	+ Immobilitätszuschlag

Schema Nettozinssatz

vall ist sichergestellt, dass Bewerter:innen der Entwicklung nicht hinterherhinken. Da die Immobilienbewertung ohnehin immer auf einen Stichtag hin erfolgt, muss auch keine Antizipierung für die Zukunft erfolgen. Hingegen dürfte die bisherige Entwicklung selbstverständlich einen Hinweis auf die mögliche Zukunft



Die entwickelte Methodik ist krisenfest.



beinhalten. Erst bei einer Stabilisierung des Immobilienbasiszinssatzes kann davon ausgegangen werden, dass sich der Markt beruhigt und die Immobilienpreise nicht weiter unter Druck kommen. Die Entwicklung der letzten Monate stellt sich wie folgt dar (Tabelle 1).

Monat	Jahr	Basis
August	2022	1,78%
September	2022	1,79%
Oktober	2022	1,83%
November	2022	1,86%
Dezember	2022	1,87%
Januar	2023	1,88%
Februar	2023	1,91%
März	2023	1,93%
April	2023	1,96%
Mai	2023	1,99%
Juni	2023	2,01%

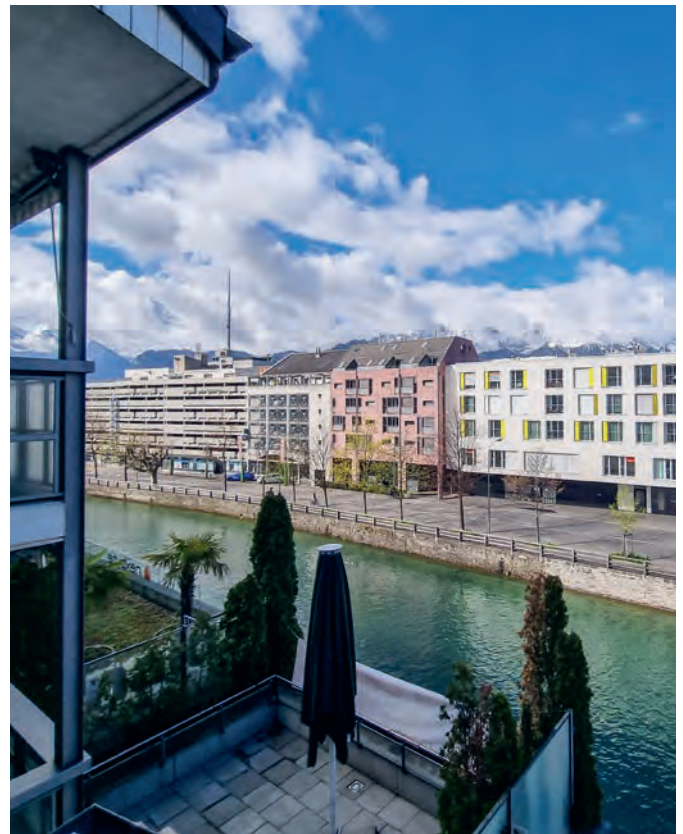
Tabelle 1

Anmerkung zu Tabelle 1 und 2: Fahrländer Partner Raumentwicklung ermittelt durch eine Umfrage den risikoarmen Immobilienbasiszinssatz im Rahmen der «Metaanalyse Immobilien». Tabelle 2 bildet den Zinssatz eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohnungen an sehr guter Mikrolage in der Stadt Zürich ab.

Sowohl im Rahmen der CAS-Ausbildungen an den Fachhochschulen wie auch bei der Überprüfung von Marktwertgutachten können wir oft feststellen, dass Bewerter:innen den Immobilienbasiszinssatz bis zur zweiten Kommastelle übernehmen. Da es sich um einen Durchschnitt von acht Unternehmen handelt, ist dies nicht notwendig und impliziert eine Genauigkeit, die von vornherein nie vorhanden ist. Von den teilnehmenden Unternehmungen hat keine den Zinssatz auf 2,01% festgelegt! Von der Methodikgruppe SIREA wird empfohlen, den Zinssatz auf zumindest 0,05% zu runden, wobei der Autor eine Rundung auf 0,1% favorisiert (Tabelle 2).

Beispiel Wohn- und Geschäftshaus

Anhand des folgenden Beispiels soll aufgezeigt werden, wie sich die Entwicklung in der Praxis darstellen lässt. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in Thun mit einer sehr guten Mikrolage. Die sechs Wohnungen verfügen über eine schöne Fernsicht, sind zweckmässig ausgebaut und gut unterhalten. Die Gewerbeobjekte und das Büro sind robust und seit mehreren Jahren an die gleichen Mieter vermietet. Diese haben auch die Pandemie insoweit überstanden beziehungsweise überlebt. Mit einem Mietertrag von CHF 300 000 (für dieses Beispiel willkür-



Wohn- und Geschäftshaus in Thun mit sechs Wohnungen sowie Gewerbe- und Büroräumlichkeiten.

Bewerter/Firma	A	B	C	D	E	F	G	H	σ
Juni 2023	1,90%	1,95%	1,95%	2,00%	2,00%	2,00%	2,05%	2,25%	2,01%
Entwicklung	↗	↗	→	↗	→	→	→	↗	↗

Tabelle 2



Stefan S. Fahrländer / Stephan G. Kloess

Immobilien- ökonomie

Lehrbuch in 2 Bänden

Band 1: Grundlagen der Immobilienökonomie

- Basis der Immobilienökonomie
- Nutzermarkt
- Kapital- und Vermögensmarkt

Band 2: Angewandte Immobilienökonomie

- Bewertung
- Portfolio-Management
- Projektentwicklung



JETZT BESTELLEN:
VALUATION.SWISS/SHOP



MÖSSINGER IMMOBILIEN

Immobilienbewertung - Verkauf - Verwaltung - Beratung

Grenzweg 1, 3097 Liebefeld | 031 972 21 22
info@moessinger.ch | www.moessinger.ch



Immobilienbasiszinssatz	1,80%	131 707
Lokaler Nachfrageüberhang	0,20%	14 634
Makro- und Mikrolage	0,30%	21 951
Objektspezifische Zuschläge	0,50%	36 585
Immobilität	0,00%	–
Nettozinssatz	2,80%	204 878
Betriebskosten	0,20%	14 634
Mietzinsrisiko	0,10%	7 317
Verwaltungskosten	0,20%	14 634
Instandhaltung	0,30%	21 951
Rückstellungen	0,50%	36 585
Bruttozinssatz	4,10%	300 000

Tabelle 3

Immobilienbasiszinssatz	2,00%	134 228
Lokaler Nachfrageüberhang	0,25%	16 779
Makro- und Mikrolage	0,30%	20 134
Objektspezifische Zuschläge	0,50%	33 557
Immobilität	0,00%	–
Nettozinssatz	3,05%	223 171
Betriebskosten	0,22%	14 765
Mietzinsrisiko	0,11%	7 383
Verwaltungskosten	0,22%	14 765
Instandhaltung	0,33%	22 148
Rückstellungen	0,54%	36 242
Bruttozinssatz	4,47%	300 000

Tabelle 4

lich angepasst) wurde im August 2022 folgender Zinssatz aufgebaut (Tabelle 3).

Bei der kürzlich erfolgten Wiederbewertung im Juli 2023 wurde dem veränderten Immobilienbasiszinssatz Rechnung getragen. Daneben ist aktuell gerade auch in dieser Region eine grössere Zurückhaltung bei vielen Investoren festzustellen, entsprechend wurde der lokale Nachfrageüberhang leicht nach oben korrigiert. Mitentscheidend ist nun aber, dass auch die Kosten in Prozent angepasst werden müssen, da sich die entsprechenden Ertragsanteile ansonsten verschieben und nicht mehr den beurteilten Kosten entsprechen (alle Positionen auf 0,01% gerundet, Tabelle 4).

Berechnung widerspiegelt Marktgeschehen

Der Bruttozinssatz steigt somit nicht nur um die marktbezogenen Anteile von 0,25%, sondern um gesamthaft 0,37%! Der Ertragswert (ohne Abzug einer technischen Entwertung) sinkt als Folge davon von CHF 7317000 um 8,3% auf CHF 6711000. Diese spürbare Korrektur entspricht den Beobachtungen im regionalen Markt. Die Rückstellungen, welche üblicherweise mit dem Nettozinssatz berechnet werden, verändern sich in diesem Beispiel übrigens nur deshalb nicht, weil sich der Autor für deren Berechnung nicht explizit auf den Nettozinssatz, sondern auf einen konstanten Kostenzuschlag abstützt. Es kann somit Folgendes festgehalten werden:

August 2022		
Fremdkapital	75% zu 3,00% =	2,25%
Eigenkapital	25% zu 2,20% =	0,55%
Nettozinssatz		2,80%

Juli 2023		
Fremdkapital	75% zu 3,00% =	2,25%
Eigenkapital	25% zu 3,25% =	0,81%
Nettozinssatz		3,06%

Tabelle 5

- Das Opportunitätskostenmodell von SIREA ist krisenfest und bewährt sich bei verändertem Umfeld.
- Der Immobilienbasiszinssatz sollte gerundet mit etwas Fingerspitzengefühl in der Bewertung berücksichtigt werden.
- Eine Anpassung des Nettozinssatzes bewirkt immer auch eine Anpassung der Kostenzuschläge. Zumindest wenn Bewerter:innen die anfallenden jährlichen Kosten sorgfältig beurteilt und festgelegt haben. Diese Mechanik ist leider noch immer nicht bei allen Bewertungen ersichtlich.

Die Festlegung des Nettozinssatzes mit dem gemischten Kapitalkostenmodell ermöglicht übrigens den gleichen Effekt, wobei die Grundlagen aus dem Themenheft «Zinssätze» natürlich konsequent anzuwenden sind (Tabelle 5).

Nebst der klaren, einfachen und bewährten Struktur lassen sich mit dem gemischten Kapitalkostenmodell vor allem auch kleinere Anlageobjekte oder selbstgenutztes Wohneigentum einfa-

cher abbilden. Entsprechend soll der Artikel auch keine Favorisierung eines der beiden Modelle zum Ausdruck bringen. Daneben wird folgendes empfohlen:

- Darstellung der gewählten Parameter in der Bewertung
- Angabe der Bandbreite, in welcher sich Bewerter:innen bewegen
- Begründung, weshalb sich Bewerter:innen an der unteren oder oberen Bandbreite bewegen
- Mut zur Wahrheit: der Markt schwächt sich ab und Eigentümer:innen müssen mit Wertebussen rechnen



Heinz Lanz
Geschäftsführer ZIBAG,
dipl. Immobilienökonom
FH, eidg. dipl. Immobilien-
treuhänder, Mitglied
SIV, BEK SVIT, VAS.
Dozent CAS Immobilien-
bewertung, Studienleiter
MAS REM, Fachhoch-
schule OST.

SIV-SHOP

Hier können Sie unsere Themenhefte bestellen:













VALUATION.SWISS/SHOP



Jetzt weiterbilden

Umfassende Immobilienkompetenz mit einer massgeschneiderten Weiterbildung von SIREA – an einer der Hochschulen in Ihrer Nähe.

Hochschule	 CAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG	 CAS IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG	 CAS IMMOBILIEN-MANAGEMENT	 MBA REAL ESTATE MANAGEMENT
MASTER IN REAL ESTATE				
 Berne Fachhochschule	19. Oktober 2023 – 20. Juni 2024 Schultag Donnerstag	1. September 2023 – 1. März 2024	19. Januar 2024 – 29. Juni 2024	
 Lucerne University of Applied Sciences and Arts HOCHSCHULE LUZERN	17. Oktober 2023 – 25. Juni 2024 Schultag Dienstag			
 Fachhochschule Nordwestschweiz	20. Oktober 2023 – 21. Juni 2024 Schultage Freitag/Samstag			
 OST Ostschweizer Fachhochschule	9. Februar 2024 – 6. Juli 2024 Schultage Freitag/Samstag	25. August 2023 – 15. Dezember 2023 Schultage Freitag/Samstag	Frühling 2024 in Planung Schultage Freitag/Samstag	
 University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland SUPSI	ottobre 2024 giorno di scuola martedì	8. settembre 2023 12. aprile 2024 giorno di scuola venerdì	settembre 2024 giorno di scuola venerdì	
 School of Management and Law				25. August 2023 – 18. Oktober 2025 siehe www.sirea.ch .

INFOABENDE?
Via Website des
jeweiligen Anbieters oder
auf www.sirea.ch.

Unsere Fachhochschulen

- BFH** Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, **Burgdorf**
- FHNW** Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, **Muttenz**
- HSLU** Hochschule Luzern, Technik und Architektur, **Horw**
- OST** Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum **OST St.Gallen**
- SUPSI** Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, **Mendrisio**
- ZHAW** Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, **Winterthur**

ALLE INFOS
zum Kursangebot sowie
eine Übersicht über
geplante Kurse finden
Sie auf:
www.sirea.ch.



Weiterbildungskurse bis Sommer 2024

- Anforderungen an Bewertungsgutachten (Vorbereitung SIV-Zertifizierung)
- Baurecht
- Bewertung von Hotel- und Restaurantliegenschaften
- Bewertung von Industrieliegenschaften
- Bewertung von landwirtschaftlichen Objekten
- Erstellung von Machbarkeitsstudien bei unbebauten Grundstücken
- Landwerte in der Immobilienbewertung
- Nachhaltigkeit, bauliche Massnahmen, REMMS
- Refresher Bau- und Haustechnik
- Zinssätze in der Immobilienbewertung

Das letzte Quietschen

Kolumnisten sind eine Specie Rara, wie die Artenschützer sagen würden. Nicht wie ihre Kollegen, die Journalisten, diese Vielschreiber, Schönschreiber, Schlechtschreiber, gar Schwätzer. Gar Lügner. Selbst beim «Boten der Urschweiz», beim «Rheintaler» oder bei «Vorwärts» wird es womöglich mehr Journalisten als Leser geben, von den grossen Tageszeitungen gar nicht zu reden.

Text: Martin Frei

Kolumnisten, diese gewandten Wortdrehler, diese feinsinnigen Provokateure, dürfte es in den wenigsten Blättern geben. Obwohl gerade diese – hin und wieder – einem Blatt, das seit TikTok und Konsorten schwach auf der Lunge geworden ist, zu einem veritablen Boost verhelfen können. Sind denn das Thema oder die Themen knackig. Reifere Menschen erinnern sich an Marta Emmenegger, die als «liebe Marta» der Nation in ihrer Kolumne mit sexueller Aufklärung auf den Sprung half – in den 80er- und 90er-Jahren allerdings, als die Primaner in der Pause hinter dem Schulhaus noch keine Sexfilmchen austauschten. Die Sexkolumne im Blick hielt sich während vierzig Jahren. Unglaublich, aber wahr.

Doch jedes Ding hat seine Zeit (Prediger 3, 1–11). Leser der NZZ am Sonntag werden womöglich auch feststellen, dass beim Verfasser der Kolumne «Zugabe» gelegentlich die Brennstäbe ausgewechselt werden sollten. Der einfache Bewerter jedenfalls hat diesem Kolumnisten vor einiger Zeit sein Bedauern mitgeteilt, dass für seinen Lesegeschmack die «Zugabe» früher regelmässig den Sonntag erheitert hätte, und dass solches in letzter Zeit eher rar geworden sei. (Danke, er hat es ihm nicht übelgenommen.) Auch Deville hat sich nicht vierzig Jahre in der SRF-Sonntagabend-Kiste gehalten. Schade – oder nicht?

Sie haben, getreue Leserschaft, das letzte Prüfsofa vor Augen. Unglaublich, aber wahr. Im Juni 2006 erstmals zu lesen in diesem Heftli, welches damals noch den biedereren Namen SIVinfos trug, ist es mit dieser Lebensdauer meilenweit hinter den 40 Jahren der lieben Marta

geblieben. Zum Konzept des Prüfsofas hatte ein damaliges Vorstandsmitglied des SIV 2006 vorsichtshalber eine «redaktionelle Einführung» verfasst mit dem tiefsinnigen Titel «Es ist nicht alles Gold, was glänzt», und in dieser wurde der Leser bereits gewarnt, dass man auf diesem Sofa nicht unbedingt bequem liege. Ziel war, dass nicht das Sofa, sondern das Dar-

«

Der Leser wurde gewarnt, dass man auf diesem Sofa nicht unbedingt bequem liege.

»

aufgelegte quietschen sollte, was dann auch – weitgehend – so eingehalten worden ist. Sie erinnern sich: die Hedoniker, die Makler, die Entwertungstheorie des SIV, die Rütli-Schätzer, die Daten-Oligarchen – auch Daten-Verwurster genannt, der BIM-Hype, kurz, es gab immer etwas im Bewertungsalltag, das nicht Gold war, aber glänzte.

Preis und Wert sind nicht dasselbe

Natürlich sind auch heute grosse und unbequeme Fragen der Bewertung noch unbeantwortet. Etwa zum Wert-Preis-Duo. «Heute kennen wir von allem den Preis und von nichts den Wert» ist kein

Zitat aus den «Grundlagen der Immobilienökonomie» (2023), sondern eines von Oscar Wilde (1854–1900). Und Warren Buffet – der lebt noch – meint, er habe bei Benjamin Graham gelernt, der Preis sei, was man bezahle, und der Wert das, was man dann erhalte. Auch mit der berühmterbüchtigten Huhn-Ei-Frage kommt man bei Wert und Preis nicht so recht weiter. In der Genesis hat Gott ein Huhn getöptert. Obwohl ein Ei einfacher gewesen wäre, würde man meinen.

Dem Prüfsofa würde also, bei Lichte betrachtet, das Benzin nicht ausgehen (der Strom eher). Aber auch das beste Sofa hält nicht ewig. Der Stoffbezug ist abgewetzt, hat Flecken – von was auch immer. Die Polsterung ist flach geritten, die Federn sind ausgeleiert, das Hängemattensyndrom unübersehbar. Fischer Bettwarenfabrik auf der Halbinsel Au könnte nicht helfen.

Das ist das letzte Quietschen des Prüfsofas. Oder, wie man das bei Todesanzeigen in den Zeitungen immer wieder liest, die «Danksagung (statt Karten)» des einfachen Bewerter. Danke also, geschätzte Leserschaft.



Martin Frei
MSc ETH in Architektur/
SIA, MAS ETH in
Management,
Technology and
Economics/BWL, Zürich



© shutterstock.com

MV 2023

Willkommen im Vorstand

An der Mitgliederversammlung 2023 wurden drei neue Mitglieder in den SIV-Vorstand gewählt. Wir freuen uns sehr auf die Zusammenarbeit.

PER 30.06.2023

Die SIV-Community wächst

Der SIV begrüsst diese neuen Mitglieder:

Einzelmitglieder

Stocker Pascal, Zug
 Krömmer Kosmas, Winterthur
 Allenbach Cédric, Reichenbach
 Reichenbach Mattia, Zürich
 Berchtold Pascal, St. Niklaus
 Mathis André, Zürich
 Honegger David, Winterthur
 Lüscher Lukas Bernhard, Täuffelen
 Piskin Gabriel, Baar
 Helbling Niko, Biel
 Torriani Raffaele, Lugano-Pazzallo
 Bernasconi Manuel, Rivera
 Freyenmuth Jürg, Frauenfeld
 Botti Martino, Lugano
 Fumagalli Sandra, Breganzona
 Fuso Christian, Muralto
 Rocca Roberto, Gravesano

Firmenmitglieder

AFRY Svizzera SA, Grono
 sihlestete GmbH, Zürich
 Liechtensteinische Landesbank AG, Vaduz
 HES Immobilien GmbH, Näfels
 AR Real Estate Solutions, Lugano
 Thurgauer Kantonalbank, Weinfelden

Stephan Naef, Finanzen & Controlling



*1982, Inhaber N2H Invest AG und der N2H Finanzierungen AG, Finanzierungs-Vermittler, Immobilienentwicklung, Betriebsökonom FH, MAS UZH in Real Estate (CUREM), Mitglied beim SIV, WISG, Gewerbeverband St.Gallen sowie bei CURE-Malumni.

Livia Brunner, Kommunikation



*1993, Inhaberin von Brunner & Partner Immobilien AG, Grundbuchverwalterin, Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung, CAS Immobilienbewertung, CAS Projektentwicklung, CAS Immobilienmanagement, Mitglied beim SIV

Driss Agramelal, Vertreter Westschweiz



*1983, Inhaber von AGRA (Switzerland) LLC, Bewertungsexperte, Portfolio Manager, ehemaliges Mitglied der Geschäftsleitung bei IAZI AG, MA Wirtschaftswissenschaften HEC Paris, Mitglied beim SIV, CEI sowie beim RICS.

ZUM VORMERKEN

Mitgliederversammlung 2024

Die nächste MV findet am 25. April 2024 statt. Der Veranstaltungsort wird noch bekannt gegeben.

VALUATION.SWISS

Auf unserer Online-Plattform [Valuation.Swiss](https://www.valuation.swiss) finden Sie umfassende Inhalte rund ums Bewerten, praktische Tools für die tägliche Arbeit sowie Informationen zu aktuellen Veranstaltungen.



VALUATION.SWISS

FP RE

IMBAS

Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter

Als Mitglied des SIV profitieren Sie von 30% Rabatt

www.fpre.ch



BEWERA

Immobilienbewertung
Immobilienberatung

Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen. Wir sind tätig im Fürstentum Liechtenstein, dem St. Galler Rheintal, in Graubünden sowie in Schwyz und Uri.

SIV 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

www.bewera.com | info@bewera.com



Nächster
Online-Infoanlass
8. November

Weiterbilden.
Weiterkommen.

Immobilien- management

Immobilienbewertung | Projektentwicklung
Finanz- und Baurecht | Portfoliomanagement
Marktentwicklung | Immobilienstrategie



ost.ch/wb-immobilienmanagement