

zoom

Das Fachmagazin für Schweizer Immobilienschätzer 02|21

EXTREM

Höher, teurer, polarisierender, weitreichender, gefährlicher, mehr.

Ein Klacks für den Bewerter?

Evelyne Binsack an den Polen der Welt

Mehrwertausgleich:

Extreme Auswirkungen für Grundstücksbesitzer

Ein Dorf rutscht. Versicherungs Sonderregelung soll Hausbesitzern helfen.

SIV





DAS EXTREME HAT ETWAS INSPIRIERENDES

Liebe Bewerberin
Lieber Bewerber

Selten hat mich ein Editorial derart gefordert wie dieses. Es fing schon damit an, dass ich nicht wusste, ob ich mich fürs Adjektiv «extrem» oder fürs Substantiv «Extrem» entscheiden sollte. Sollte ich etwas Extremes beschreiben? Über extreme Situationen berichten, die Bewerber in ihrem Alltag erleben? Dem Wort «extrem» und seiner Bedeutung auf dem Grund gehen? Oder extrem sein, vielleicht indem ich als einzigen Satz in diesem Editorial «Das ist extrem» hinschreibe? Letzteres würde wohl eher zum Wort Mut passen. Mutig ist gut. Sich Dingen zu stellen, in diesem Fall möglicherweise besser.

Tasten wir uns also heran. Der Duden beschreibt «extrem» als etwas, das «bis an die äusserste Grenze geht». Im Herkunftswörterbuch finden sich Hinweise, dass Adjektiv und Nomen ins 17. beziehungsweise 18. Jahrhundert zurückgehen. Das Fremdwörterbuch spricht von Extrem als Hoch- oder Tiefpunkt. Wenn wir nach sinn- und sachverwandten Wörtern suchen, finden sich Adjektive wie ausgeprägt, extremistisch, radikal, übersteigert, masslos und rücksichtslos. Im Bedeutungswörterbuch ist ein ähnlicher Beschrieb. Was uns hier auffällt, ist, dass «extrem» zwischen den Worten «extravagant» und «exzellent» steht. Und bei dieser Feststellung fällt es uns wie Schuppen von den Augen. Plötzlich wissen wir, weshalb «extrem» auch extrem triggert: Während «extravagant» und «exzellent» Raum lassen für Gedanken, Geschichten, Meinungen und als Begriffe inspirieren, macht «extrem» das Gegenteil: Das Extreme – oder vielmehr alles, was wir darunter subsummieren – schliesst in erster Linie aus.

Exakt diesem Phänomen wollten wir auf den Grund gehen. Wir wollten herausfinden, welche Extreme es im Bereich Schätzen gibt, wie extrem diese Extreme sind, was sie für Bewerberinnen und Bewerber bedeuten und wie sie sich – vielleicht mit etwas Distanz betrachtet – auch aufweichen lassen. In letzterem haben wir einen Zauber gefunden, der uns nur eröffnet wurde, gerade weil wir uns dem «Extrem» gestellt haben. Dafür sagen wir danke. Und finden jetzt: Auch das Extreme hat etwas Inspirierendes.

Sibylle Jung

IMPRESSUM

Herausgeber

SIV

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

Partner

SIREA

Swiss Institute of
Real Estate Appraisal

cer

Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Gesamtverantwortung

Silvan Mohler
Präsident SIV
silvan.mohler@siv.ch, www.siv.ch

Chefredaktion

Sibylle Jung
zoom@siv.ch

Redaktionsteam

Jürg Aegerter, Martin Frei, Jitka Doytchinov,
Felix Thurnheer, Urs-Peter Zwingli

Redaktioneller Beirat

Martin Frei, Silvan Mohler

Konzept und Umsetzung

Pur Kommunikation AG, St.Gallen
www.pur-kommunikation.ch

Design

Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Druck

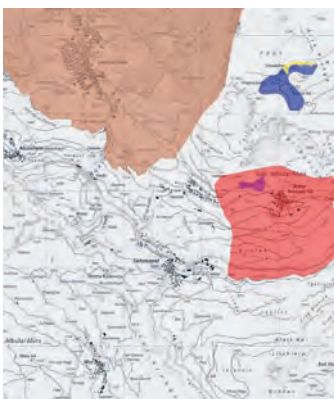
Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Auflage / Erscheinung

3600 Ex., 2 x jährlich

Cover

Das Titelbild zeigt die Gefahrenkarte
der Region Albula; rot das Dorf Brienz,
dessen Zukunft ungewiss ist.
Der Grund: extremer Hangrutsch.



FOCUS



06

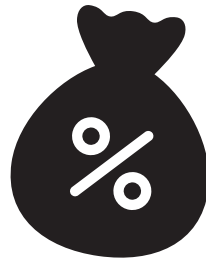
EXTREMEREIGNISSE

Die Coronapandemie ist nicht so extrem wie die Null- und Negativzinspolitik.

08

IN ZAHLEN AUSGEDRÜCKT

Ob Boden, Mieten, oder Mehrfamilienhäuser: Die Preise steigen seit Jahren.



12

PANDEMIE UND WETTEREREIGNISSE

Was Bewerberinnen und Bewerber als extrem empfinden.



19

KLEINSTWOHNFORMEN

«Downsizing» ist ein Lebensstil – auch beim Wohnen.

28

EIN DORF IN GEFAHR
Das bündnerische Brienz/Brinzauls rutscht ins Tal.



05 INTRO

Geschätzt #7 mit Evelyne Binsack, Extremsportlerin

14 MEHRWERT-AUSGLEICH

Mit Samuel Ramp durch den Paragrafenschungel

22 MARKTREPORT

Den aktuellen Markt im Überblick

26 EINMAL SCHÄTZEN, BITTE

Bauwerke der Superlative werfen knifflige Fragen auf.

31 ANSICHTSSACHE

Das passiert, wenn 117 Studierende das gleiche Objekt bewerten.

34 DAS PRÜFSOFA

Wenn es wie bei den Kutschern zugeht

36 AUS- UND WEITERBILDUNG

Die aktuellen Lehrgänge an den Fachhochschulen

37 VERBANDINFOS

Aus der Welt des SIV

42 SIV-KOPF

Sieben Fragen an Olivier Aeby

Finden Sie den passenden Schätzer für Ihr Objekt:



Profitieren Sie online von
unserer Schätzersuche –
wir unterstützen Sie kosten-
los bei der Evaluation Ihres
Bewerters.

Nutzen Sie zudem:

Sensor

Service für aktuelle
Immobilienvergleichswerte
Für SIV-Mitglieder kostenlos

Marktreport

2x jährlich gegenwärtige
Marktdaten
*Für SIV-Mitglieder ergänzende
Daten im geschützten Down-
loadbereich*

Zoom

Fachmagazin für Schweizer
Immobilienbewerter
Für SIV-Mitglieder kostenlos

Stellenportal

Mitarbeitende via SIV-
Plattform finden
Für SIV-Mitglieder kostenlos

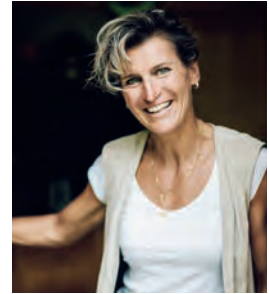
GESCHÄTZT #7

Auf den höchsten Spitzen und an den entferntesten Polen der Welt fühlt sich die Extrembergsteigerin Evelyne Binsack in ihrem Element. 2001 bestieg sie als erste Schweizerin den Mount Everest. Und die Bestsellerautorin kämpfte sich mit Expeditionen an den Nord- und an den Südpol. Zoom verrät sie ihre drei persönlichen Hotspots.

Text: Jürg Aegerter

#1 ZELT

Draussen kann es minus 40 Grad Celsius sein. Man stellt das Zelt auf, macht es sturmsicher, schlüpft rein und fühlt sich wohl. Das Zelt wird zum Zuhause für ein paar Stunden, sei dies an einem Felsvorsprung oder in der Weite der Arktis.



Evelyne Binsack ist eine bekannte Schweizer Extremsportlerin

#3 KIRCHEN

Kirchen haben Ausstrahlung und geben zum Teil jahrhundertealte Geschichte weiter. Menschen finden hier Ruhe und schöpfen Hoffnung. Es kann eine christliche Kapelle, ein buddhistischer Tempel oder ein Zen-Kloster sein. Auf Reisen gehe ich oft in solche Gebäude und bin ergriffen von deren Schönheit.



#2 MESSETURM FRANKFURT

1996 kletterte ich als Werbeaktion für Schweiz Tourismus über 250 Meter hoch auf den Frankfurter Messeturm. Nur die ersten Stockwerke waren schwierig, wegen der glatten Marmorfassaden. Anschliessend ging die Besteigung relativ einfach und schnell. Wenn sich eine Chance ergibt, greife ich zu.

GESCHÄTZT

Schweizer Persönlichkeiten zeigen Zoom exklusiv ihre Lieblingsplätze. Es sind Orte, an denen sie gerne Zeit verbringen; Räume, die sie mit besonderen Erinnerungen verbinden. Zu Hause, unterwegs oder am Arbeitsplatz. Der «Marktwert»: geschätzt nach persönlichen Kriterien. Das ist so gar nicht schätzertypisch – und trotzdem lesenswert.



EXTREMEREIGNISSE UND IHR EINFLUSS AUF DIE IMMOBILIENBRANCHE

**Der Klimawandel oder die Pandemie beeinflussen auch die Immobilienwirtschaft und -bewertung.
Drei Exponenten verschiedener Branchen sprechen über Strategien im Umgang mit extremen Entwicklungen.**

Text: Urs-Peter Zwingli

Die Coronapandemie ist das prägende Ereignis der jüngeren Zeit. Doch Raiffeisen-Chefökonom Martin Neff hebt eine andere Grösse hervor, die für die internationale Wirtschaftsentwicklung das seit Jahren zentrale Extremum sei: «Die Null- und Negativzinspolitik und die damit verbundene Flutung der Finanzmärkte mit Liquidität.» Diese Entwicklung habe sich durch die weltweite Ausschüttung staatlicher Gelder in der Krise und die dadurch steigende Verschuldung verstärkt. «Im Moment sieht es so aus, als seien die Zinsen für Generationen auf null festgenagelt», sagt Neff.

Das wegen Corona gezündete «Feuerwerk staatlicher Gelder», wie der Ökonom und Topbanker es nennt, habe aber auch dazu geführt, dass die schwerste Rezession der Nachkriegszeit ungewöhnlich schnell abgeklungen sei. «Nach drei bis vier Monaten Krise im Frühjahr 2020 war bereits eine Erholung beobachtbar. Danach wuchs die Nachfrage plötzlich schnell.» Eine Folge davon waren Preissteigerungen und eine starke Inflation: Im Juni 2021 meldeten die USA beispielsweise ein Wachstum der Inflation um 5,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr – ein Zuwachs, der zuletzt 2008 erreicht wurde. Neff schätzt, dass dieser «Reboundeffekt» sich abschwächen werde, weil weltweite Produktionen wieder hochgefah-

ren und Lieferketten abgestimmt werden. «Die Preise werden sich bis Ende 2021 einpendeln, für 2022 erwarte ich tiefere Inflationsraten.»

Daten und Zahlen statt Meinungen

Die Preise für Wohneigentum allerdings werden weiter steigen, sagt Neff, der für Raiffeisen regelmässig den Schweizer Immobilienmarkt analysiert. Die Pandemie habe den Immobilienmarkt in der Schweiz nicht beschädigt. Vielmehr haben die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser erneut Höchststände erreicht, wie die Bank im Frühsommer 2021 zu ihrer Publikation «Immobilien Schweiz» schreibt. «Die Preise werden noch einige Jahre steigen, auch im Bereich Anlagenobjekte», sagt Neff.

Für Immobilienbewerter könne damit der Anreiz bestehen, bei Portfoliobewertungen stetig die Wertsteigerungsrendite auszuschöpfen. «Ich empfehle aber, dabei defensiv vorzugehen. Entscheidend ist die Cashflow-Rendite. Alles andere kann zur Spekulation werden, und das ist nicht nachhaltig.» Grundsätzlich empfiehlt Neff, sich in extremen Zeiten bei der Bewertung von wirtschaftlichen Trends oder Vermögenswerten auf «nackte Zahlen» zu verlassen. «Man sollte Einschätzungen der Fachpresse oder von Mitbewerbern nicht lesen,

bevor man selber aufgrund von Daten eine fundierte Analyse gemacht hat.»

Extreme Entwicklungen zeigt wegen der Coronakrise auch der weltweite Markt für Baustoffe. «Über alle Segmente gesehen haben sich Produkte im Einkauf für uns um 10 bis 50% verteuert», sagt Martin Tobler, CEO des Schweizer Baumaterialhändlers HG Commercial (HGC). Begonnen habe die Preissteigerung im Herbst 2020 bei den Holzwerkstoffen, seit März 2021 seien auch praktisch alle anderen Materialien wie beispielsweise Kunststoffprodukte oder



Im Moment sieht es so aus, als seien die Zinsen für Generationen auf null festgenagelt.



Gipsplatten betroffen gewesen. «Erschwerend kommt hinzu, dass bei vielen Produkten die Verfügbarkeit nicht garantiert ist.» Die HGC als Grosshändler versuche dennoch, ihre Lager möglichst zu füllen und unterhalte dafür enge Kontakte mit ihren



Die Null- und Negativzinspolitik und die damit verbundene Flutung der Finanzmärkte mit Liquidität ist seit Jahren das zentrale Extrem – nicht Corona.

Lieferanten. Die Situation sei «absolut aussergewöhnlich», dennoch nicht nur schlecht. «In den vergangenen 15 Jahren sind die Preise für Baumaterialien stetig gesunken. Das hat den starken Preisdruck in der Baubranche weiter verschärft.» Diese Entwicklung sei nun gebremst, damit erhöhe sich die Wertschöpfung der Branche – auch wenn dies aktuell bei laufenden Bauprojekten eine grosse Herausforderung für die Unternehmer sei. Tobler erwartet zudem eine Normalisierung der Preise bis Ende 2021.

Der Kampf ums Bauland

Von der extremen Seite zeigte sich im Sommer 2021 weltweit das Klima: Nordamerika, Südeuropa und Skandinavien litten unter historischen Hitzewellen, in der Schweiz richteten wiederholte heftige Gewitter und Hochwasser Schäden in Millionenhöhe an. Diese

Problematik spüren auch Raum- und Immobilienentwickler. «Der Einbezug von Klimafragen ist bei der Planung von Arealen mittlerweile ein grosses Thema. Dazu gehört etwa die Aussenraumgestaltung oder die Energieeffizienz», sagt Ueli Strauss-Gallmann. Er leitete während 17 Jahren das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen. Heute ist er selbstständiger Berater im Bereich Raum-, Gemeinde- und Immobilienentwicklung. Wie der Klimawandel bei der zukünftigen Planung und Erstellung von Immobilien berücksichtigt wird, werde einen Einfluss auf deren langfristige Nutzungsqualität und damit auch deren Wert haben, sagt er. Strauss-Gallmann berät regelmässig Gemeinden in ländlichen Gebieten. «In diesen steigt die Nachfrage nach Immobilien seit dem Frühjahr 2020 stetig an. Auch Ferienhäuser oder sogar

Maiensässe sind sehr beliebt.» In den ländlichen Gebieten sei zudem der «Kampf um jeden Quadratmeter Bauland» im vollen Gange.

Auf Extremereignisse wie den Klimawandel braucht es Reaktionen auf verschiedenen Ebenen wie beispielsweise Bau und Mobilität. Strauss-Gallmann schätzt diesbezüglich, dass die Innovation in den bestehenden, historisch gewachsenen Strukturen der Schweiz in kleinen Schritten geschehen müsse. «Das fängt im Bereich Immobilienentwicklung bei Details an – etwa der Frage, ob ein tieferer Parkplatzschlüssel pro Wohneinheit genügt. Oder mit dem konsequenten Einbezug von E-Mobilität und Langsamverkehr von Beginn an.»

EXTREME PREISENTWICKLUNGEN SEIT JAHREN

Die Preise für Mehrfamilienhäuser, Mieten und Boden kennen in der Schweiz seit Jahren nur eine Richtung: nach oben. Allgemein häufen sich bei verschiedenen Kennzahlen hohe bis extreme Werte.

Text und Recherche: Urs-Peter Zwingli

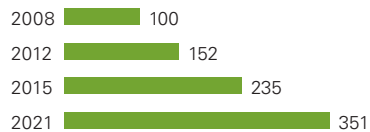


Die Schweiz ist ein Land, in dem Siedlungsflächen knapp sind – insbesondere in Städten und Agglomerationen. Das und weitere Faktoren drücken die Preise nach oben: Sowohl Bauland, Mehrfamilienhäuser, Wohnimmobilien als auch städtische Mieten sind seit der Jahrhundertwende stetig angestiegen. Einige Zahlen zeigen gar extreme Zunahmen. Die Zoom-Redaktion hat Fakten und Zahlen zusammengetragen, die den Versuch einer Übersicht machen.

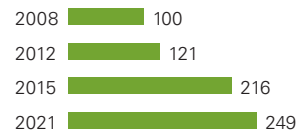
Baulandpreisindex: Die Landpreise explodieren

Preisindex von Bauland für Mehrfamilienhäuser¹.

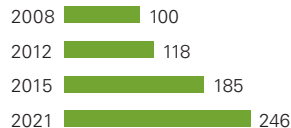
Region Zürich



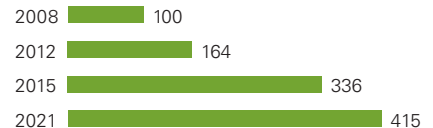
Region Mittelland



Region Genfersee



Region Ostschweiz



115,4

Gesamte Schweiz

Mietpreisindex: Stark gestiegen in den Zentren, verhalten in der Peripherie

Stand Mietpreisindex in
Schweizer Kantonen, Juni 2021
(Januar 2009 = 100)²

Genf: 128,2 Punkte
Waadt: 125,8 Punkte
Zürich: 121,7 Punkte
Aargau: 110,8 Punkte
Tessin: 102,4 Punkte



Mehrfamilienhäuser: Steiler Preisanstieg seit 2010

Die Preise für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz sind seit der Jahrhundertwende konstant angestiegen, seit 2010 zudem besonders steil (Januar 1981 = 100).³

MFH-Preisindex:

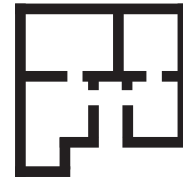
1. Quartal 2000	106,02
1. Quartal 2010	131,17
2. Quartal 2021	194,52

%

Verlauf Basiszinssatz SIV

Der SIV publiziert für Mitglieder seit 2018 eine Zusammenstellung des risikoarmen Basiszinssatzes für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz (netto, real). Die Werte beziehen sich auf ein mittelgrosses MFH mit Mietwohnungen (praktisch Neubau) in einem Top-Stadtquartier von Zürich mit sehr guter Mikrolage. Der Zinssatz wird quartalsweise durch eine Umfrage von Fahrländer Partner Raumentwicklung ermittelt.

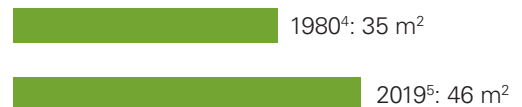
Durchschnittlicher Wert 2019:	2,11
Durchschnittlicher Wert 2020:	1,95
Wert Juli:	1,83



Wohnfläche pro Kopf nimmt zu

Die Wohnfläche pro Kopf in der Schweiz nimmt seit Jahrzehnten zu. Zwar gibt es zwischen Stadt und Peripherie Unterschiede, die Zunahme der Wohnfläche ist aber quer durchs Land beobachtbar.

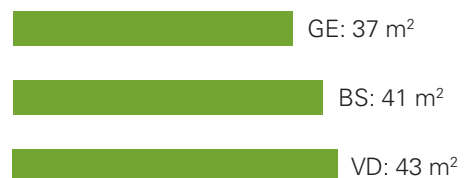
Schweizer Wohnfläche/Kopf



Kantone mit höchster Wohnfläche/Kopf⁵



Kantone mit tiefster Wohnfläche/Kopf⁵



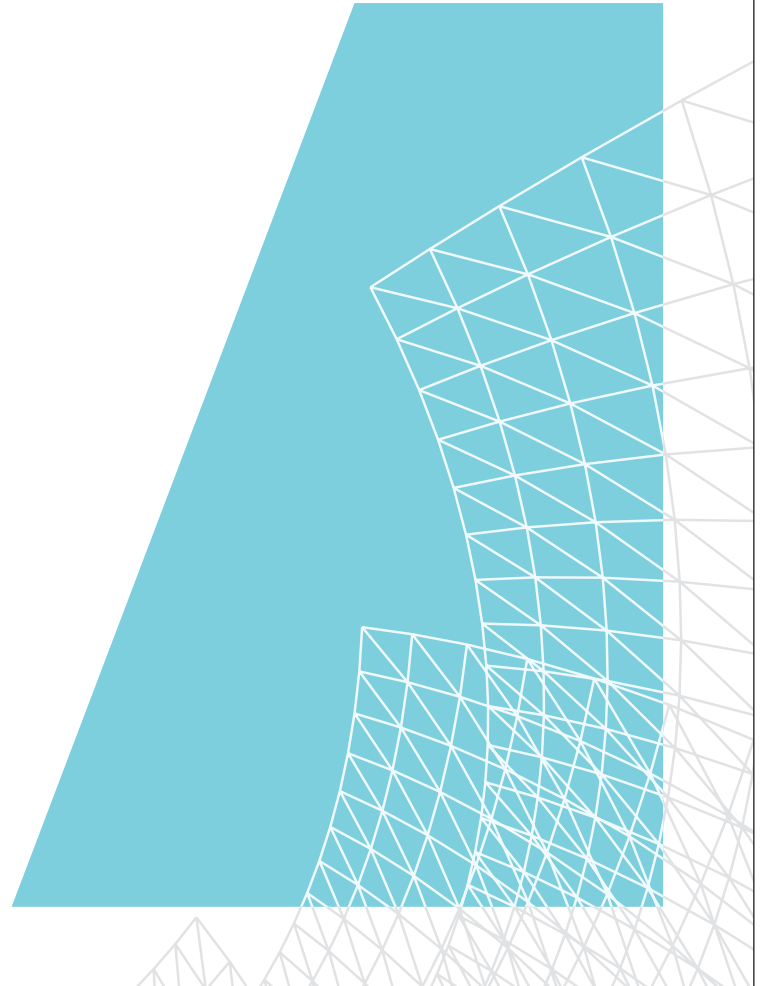
VITRUV

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



FPRE

IMBAS

Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter

Als Mitglied des SIV profitieren Sie von 30% Rabatt

www.fpre.ch





Bürofläche: Corona wirkt langfristig

Erwarteter Rückgang der Büroflächennachfrage für 2020 und 2021 kombiniert¹⁰: 700 000 m².

Möglicher Rückgang der Büroflächennachfrage in den nächsten zehn Jahren aufgrund von dauerhaft höherem Homeoffice-Anteil in Firmen¹¹: 15 %

Schweizweit ausgeschriebene Bürofläche
2021: 3 043 000 m² 2008: 1 500 000 m²



Zinsen sinken stetig

Die Zinssätze sind heute weltweit so tief wie nie zuvor. Ihren letzten wirklich grossen Peak erlebten die Leitzinsen weltweit um 1980. Auch um die Jahrtausendwende gab es nochmals einige Jahre mit Zinssätzen von teils bis zu vier Prozent. Seither sind die Zinsen aber stetig gesunken, zuletzt in den Minusbereich.

Diskontsätze der SNB⁶

5,5 (1918) 1,5 (1945) 7,0 (1991)
1,0 (1998; letztmals publiziert im Jahr 2000)

SNB-Zielband für Dreimonatslibor in CHF⁷

zwischen 0,00 und 1,00% (Juni 2005)
zwischen 3,00 und 4,00% (Juni 2006)
zwischen 2,25 und 3,25% (Juni 2008)
zwischen -1,25 und -0,25% (Juni 2018)

SNB-Leitzins⁸

Ab Juni 2019 gleichbleibend auf -0,75%

Leitzins der USA zum Vergleich⁹

5,25% (Juni 2006) 3,00% (März 2008)
0,25% (Dezember 2008) 0,10% (Juli 2021)



Handänderungsstatistiken zeigen hochtourigen Immobilienmarkt

Offizielle Statistiken über Handänderungen in ausgewählten Kantonen verdeutlichen, dass der Schweizer Immobilienmarkt auf hohen Touren läuft – sowohl volumen- als auch preismässig. Hier sind jeweils die aktuellsten verfügbaren Zahlen präsentiert.¹²

Kanton Zürich

Wert aller Handänderungen

1995: CHF 3964 Mio. 2015: CHF 6643 Mio. 2020: CHF 8242 Mio.

Durchschnittliche Verkaufspreise EFH

1996: CHF 697 000 2010: CHF 870 000 2020: CHF 1 270 000

Kanton Basel-Stadt

Wert aller Freihandkäufe von Liegenschaftsparzellen

1996: CHF 547 Mio. 2015: CHF 780 Mio. 2020: CHF 1187 Mio.

Kanton Luzern

Anzahl Handänderungen

2005: 15 461 2015: 15 746 2019: 16 674

Quellen

- 1 Fahrländer Partner Raumentwicklung
- 2 Homegate.ch Mietpreisindex
- 3 SXW IAZI Investment Real Estate Price Index
- 4 BfS: Ein Porträt der Schweiz – Ergebnisse aus den Volkszählungen 2010–2014
- 5 BfS: Bau- und Wohnungswesen 2019
- 6 SNB: Historische Zeitreihen. Zinssätze und Renditen.
- 7 SNB Datenportal. Von 2000 bis 2019 bestimmte die SNB ein Zielband für den Dreimonats-Libor in CHF.
- 8 SNB Datenportal. Ab dem 13. Juni 2019 löst der SNB-Leitzins das Libor-Zielband ab.
- 9 Federal Reserve Bank of St. Louis
- 10 CS: Büroflächenmarkt Schweiz 2021
- 11 CS: Büroflächenmarkt Schweiz 2021
- 12 Kantonale Statistikämter

«EXTREME MEINUNGEN SPALTEN DIE GESELLSCHAFT»

Wie nehmen Bewerberinnen und Bewerber das Thema Extreme wahr? Zoom sprach mit der Zürcher Immobilienfachfrau Mirjam Oegerli darüber und fühlte bei Ilaria Roveda, Tessin, und Yves Cachemaille, Westschweiz, den Puls. Über die Kunst des Antizipierens, schwindende Kompromissbereitschaft und positive Seiten des Wandels.

Aufgezeichnet von Jürg Aegerter



Mirjam Oegerli

Die erfahrene Portfoliomanagerin und Schätzerin Mirjam Oegerli betreut heute mit ihrer Firma WERTLABOR GmbH, Zürich, vorwiegend Immobilien der öffentlichen Hand.



Ilaria Roveda

Die Tessinerin Ilaria Roveda ist Partner bei P&M Real Estate SA in Lugano und lehrt als Dozentin an der SUPSI – Scuola Universitaria Professionale Svizzera Italiana.



Yves Cachemaille

Yves Cachemaille ist Senior Director und Head of Valuation and Advisory bei CBRE Switzerland in Lausanne. Die CBRE ist schweizweit mit sieben Büros im Immobiliensektor tätig.

Wann dachten Sie zuletzt:

Wow, das ist ja extrem?

Mirjam Oegerli: Ich war extrem beeindruckt davon, wie gut wir in unseren Projektteams die durch Covid veränderten Umstände gemeistert haben. Dank Onlinesitzungen wurden wir gar noch effizienter. Neue Projekte aufzugleisen gestaltete sich aber herausfordernder. Hier fehlte der direkte menschliche Kontakt.

Ilaria Roveda: Mit der Pandemie mussten wir wirklich eine Menge Gewohnheiten und Überzeugungen ändern. Noch heute gibt es keine sichere Perspektive. In unserem Bereich als Bewerber sind wir konfrontiert mit einer völlig neuen Situation. Alle Sektoren des Immobilienmarktes sind betroffen.

Yves Cachemaille: Diesen Sommer haben mich die Unwetter beeindruckt, die vor allem in der West- und Zentralschweiz zahlreiche Naturkatastrophen verursachten. Viele Gebiete waren betroffen, durch die ich schon oft gefahren bin. Mir wurde bewusst,

dass wir verwundbar und gegenüber solchen Ereignissen auch ziemlich machtlos sind.

Yves Cachemaille: Wie sehen Sie die Entwicklungen in der Immobilienbranche in der Westschweiz?

Die Preise von Anlageimmobilien bleiben weiterhin auf hohem Niveau. Die Bereiche Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum stagnierten während der Gesundheitskrise, erholten sich jedoch schnell wieder. Die Preise steigen zurzeit leicht an, wobei die Nachfrage nach stadtnahen ländlichen Standorten deutlich zunimmt. Gleichzeitig verzeichneten wir natürlich einen sehr geringen Mieterwechsel, der seit Anfang 2021 jedoch durch viele Wechsel bei den Wohnungsmietern wieder aufgefangen wird.

Und welche Entwicklungen beobachten Sie im Tessin und in der Deutschschweiz, Ilaria Roveda und Mirjam Oegerli?

Ilaria Roveda: Im Tessin profitierten wir davon, dass mehr Schweizerinnen und Schweizer im Inland Ferien machten. Im Wohnungssektor sehen wir seit dem Lockdown eine grössere Nachfrage nach grösseren Wohneinheiten, gerne mit einer Grünfläche. Ansonsten verlaufen die Entwicklungen ähnlich wie in der ganzen Schweiz. Der Bürosektor war nach

*«Mich stimmt nachdenklich, dass die als typisch schweizerisch geltende Kompromissbereitschaft zu schwinden scheint.»
Mirjam Oegerli*

*«In Zeiten des Wandels muss man in der Lage sein, die positive Seite des Wandels zu sehen.»
Ilaria Roveda*

der Einführung der Homeofficepflicht stark betroffen. Auf der anderen Seite ist seit der Pandemie beim Logistik- und Lagersektor eine steigende Nachfrage zu verzeichnen, was auf die starke Zunahme des Onlineshoppings zurückzuführen ist.

Mirjam Oegerli: Die Situation mit den tiefen Zinsen ist für uns im Raum Zürich auf vielen Ebenen herausfordernd. Wir beobachten sie genau, bilden uns ständig weiter und tauschen uns mit anderen Expertinnen und Experten aus. Der SIV ist hierbei eine wertvolle Unterstützung, weil er bei der Vernetzung hilft und Ressourcen bereitstellt.

Welche Entwicklung lösen die tiefen Zinsen für Kredite und Negativzinsen für Kapital in der Westschweiz und im Tessin aus?

Yves Cachemaille: Die Preise von Anlageimmobilien sind stark unter Druck. Die extrem niedrigen Zinsen, die bisher nur in Genf zu beobachten waren, weiten sich tendenziell auf andere, weniger attraktive Regionen der West-

schweiz aus. Es macht den Anschein, als ob der Standort bei der Entscheidungsfindung immer weniger berücksichtigt und die kurzfristige Rendite zum einzigen Argument werden, was langfristig ein grosses Risiko darstellen kann.

Ilaria Roveda: Die tiefen Zinsen für Kredite haben im Tessin den Erwerb von Immobilien sowohl für Privatpersonen als auch für Investoren erleichtert. Und das geht wohl noch so weiter: Derzeit deutet nichts hin auf eine Änderung der Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank.

Was beschäftigt Sie zurzeit am meisten, Ilaria Roveda?

In Zeiten des Wandels muss man in der Lage sein, die positive Seite des Wandels zu sehen. Herausforderungen sind sicher neue Raumgestaltungskonzepte und Bautechniken, die auf eine «grüne» Perspektive ausgerichtet sind.

Und wo sehen Sie die Herausforderungen, Yves Cachemaille?

Der Bewerber ist per Definition ein Marktbeobachter. Er ist es gewohnt, solche Entwicklungen schnell miteinzubeziehen. In den letzten Monaten haben allerdings zahlreiche Paradigmenwechsel stattgefunden, sowohl bei der Wohn- und Arbeitssituation als auch beim Konsumverhalten. Unsere grosse Herausforderung besteht darin, all

diese Entwicklungen zu antizipieren – von denen einige möglicherweise nicht von Dauer sind –, damit unsere Werte immer gleich relevant bleiben.

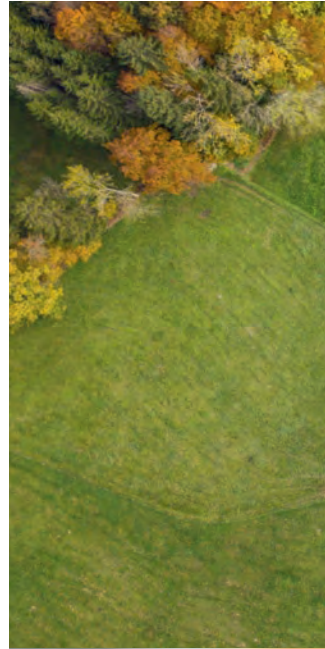
Mirjam Oegerli, welche Veränderungen in Beruf und Gesellschaft beschäftigen Sie?

Beruflich positiv sehe ich, dass sich das Immobilienportfoliomanagement in öffentlichen Verwaltungen immer stärker etabliert – auch gegenüber den Nutzern, der Öffentlichkeit und der Politik. Ich beobachte die gesellschaftlichen Entwicklungen. Für viele Menschen ist das Auskommen schwierig, obwohl sie Vollzeit arbeiten und haushälterisch wirtschaften. Zudem stimmt mich nachdenklich, dass die als typisch schweizerisch geltende Kompromissbereitschaft zu schwinden scheint. Extreme Meinungen und fehlende Dialogbereitschaft spalten die Gesellschaft.

*«Unsere grosse Herausforderung als Bewerber besteht darin, zu antizipieren, welche Veränderungen sich als nachhaltig erweisen.»
Yves Cachemaille*



Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn bei einer Überbauung die Baufreigabe erteilt oder aber die nachträgliche Baubewilligung rechtskräftig wird.



MEHRWERTAUSGLEICH – DER KANTON ZÜRICH SCHREITET VORAUSS

Der Mehrwertausgleich kann für Grundstücksbesitzer extreme Auswirkungen haben. Es geht dabei zum Beispiel um die steuerlichen Folgen, wenn Grundstücke bei Umzonungen von der Landwirtschafts- in die Bauzone an Wert gewinnen. Der Kanton Zürich regelt seit Anfang 2021 den Mehrwertausgleich so umfassend wie kein anderer Kanton. Mehrwertausgleichsexperte Samuel Ramp verschafft Überblick im Paragrafenschungel.

Autor: Samuel Ramp

Die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks bestimmen dessen Wert. Die Nutzung wiederum wird durch die Raumplanung von Bund, Kantonen und Gemeinden festgelegt. Durch planerische Massnahmen kann ein Grundstück stark an Wert gewinnen, man denke an Einzonungen, oder, im Falle von Auszonungen, verlieren. Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verpflichtet die Kantone, einen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile der Raumplanung vorzusehen.

Die Kantone haben als Minimalvorgabe des Bundes planungsbedingte Vorteile bei Einzonungen mit einem Satz von mindestens 20% zu belasten. Hier geht es insbesondere um Boden, der neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen wird. Weiter schreibt der Bund den Kantonen vor, dass der Ausgleich bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig wird. Auch in der Verwendung der vereinnahmten Abgaben sind die Kantone nicht frei. Die Gelder sind für Entschä-

digungen im Falle von Rückzonungen einzusetzen oder für raumplanerische Massnahmen wie die Gestaltung von öffentlichen Plätzen oder Bodenverbesserungen.

Umsetzung im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich trat das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) am 1. Januar 2021 in Kraft. Damit hat der Kanton nicht nur die bundesrechtlichen Minimalvorgaben erfüllt, sondern



Wenn landwirtschaftliches Land zu Bauland umgewandelt wird, beträgt die Abgabe im Kanton Zürich 20% des Mehrwerts.



Mehrwertermittlung

In dieser Phase wird der konkrete Mehrwert für jedes Grundstück ermittelt. Die zuständige Behörde prüft, ob die Berechnung mit dem Landpreismodell erfolgen kann oder ob besondere Gründe vorliegen, die eine individuelle Schätzung notwendig machen. Das Ergebnis wird den Betroffenen mitgeteilt. Die Betroffenen haben dann die Möglichkeit, innert zehn Tagen eine individuelle Schätzung zu verlangen. Sie müssen allerdings die Kosten selbst tragen. Wird eine individuelle Schätzung angeordnet oder verlangt, können die Betroffenen den Schätzer nicht bestimmen.

eines der umfassendsten und komplexesten Regelwerke zum Mehrwertausgleich geschaffen.

Im Kanton Zürich ist strikt zwischen dem kantonalen Mehrwertausgleich, der bei Einzonungen erhoben wird, und dem kommunalen Mehrwertausgleich im Falle von Um- oder Aufzonungen zu unterscheiden. Es sind nicht nur unterschiedliche Behörden für die Festsetzung und Vollzug zuständig, auch die Abgabesätze variieren erheblich.

Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Der Kanton Zürich erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Einzonung entstehen. Zuständig für den Vollzug des kantonalen Mehrwertausgleichs ist die Baudirektion des Kantons Zürich.

Wie hoch ist die Abgabe?

Der durch die planerische Massnahme bewirkte Mehrwert entspricht der Dif-

ferenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme. Die Mehrwertabgabe beträgt beim kantonalen Mehrwertausgleich 20% des Mehrwertes. Soweit der Mehrwert CHF 30 000 übersteigt, setzt die Baudirektion die Höhe der Mehrwertabgabe und die abgabepflichtige Person in einer Verfügung fest, sobald die Planungsmassnahme in Kraft tritt (Änderung der Bau- und Zonenordnung, BZO). Weiter ordnet sie an, dass die Mehrwertabgabe im Grund-



ZUR PERSON

Der Anwalt und dipl. Steuerexperte Samuel Ramp ist Partner der Zürcher Kanzlei Fischer Ramp Buchmann AG.

Ramp unterrichtet beim Institut für Schweizerisches und Internationales Steuerrecht (ISIS) und an den Fachhochschulen Zürich (zhaw) und St.Gallen (OST). Er ist Dozent am SIREA und am Schweizerischen Institut für Steuerlehre (SIST).

buch angemerkt wird, wenn die Verfügung rechtskräftig wird.

Wer muss zahlen?

Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme. Soweit dieser mit der Verfügung nicht einverstanden ist, kann er diese beim Baurekursgericht des Kantons Zürich überprüfen lassen.

Wann muss ich zahlen?

Die Mehrwertabgabe wird erst fällig, wenn bei einer Überbauung die Baufreigabe erteilt oder aber die nachträgliche Baubewilligung rechtskräftig wird. Fällig wird die Mehrwertabgabe auch, wenn der Grundeigentümer das Grundstück veräussert. Bei einer Veräusserung ist das Verfügungsgeschäft massgebend. Das heisst, der Über-

gang des Eigentums im Grundbuch und nicht das Verpflichtungsgeschäft (öffentliche Beurkundung).

Keine Veräusserung stellen nach Zürcher Auffassung Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbteilung, die Ausrichtung von Vermächtnissen, Erbvorbezüge oder Übertragungen im Rahmen von güterrechtlichen Auseinandersetzungen und Schenkungen dar. Ob diese Ausnahmen auch vom Bundesgericht geschützt werden, wird sich weisen, denn andere Kantone haben die Ausnahmen restriktiver ausgelegt als der Kanton Zürich.

Die Baudirektion des Kantons Zürich setzt nach Eintritt der Fälligkeit in einer weiteren Verfügung fest, per wann die abgabepflichtige Person die Mehrwertabgabe schuldet, und berechnet allfällige Ausgleichszinsen, denn die Mehrwertabgabe muss ab Fälligkeit verzinst werden. Auch bei dieser Verfügung kann der Rechtsweg beschritten werden. Ist der rechtskräftig festgesetzte Betrag in den Mehrwertausgleichsfonds einbezahlt worden, wird auch die Anmerkung im Grundbuch gelöscht.

Kommunaler Mehrwertausgleich – Um- und Aufzonungen

Den Gemeinden im Kanton Zürich steht es frei, im Falle von Um- oder Aufzonungen einen kommunalen Mehrwertausgleich in der BZO einzuführen. Eine

Aufzonung liegt vor, wenn die Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone verbessert werden. Von einer Umzonung wird gesprochen, wenn ein Grundstück von einer Bauzone einer anderen Bauzone zugewiesen wird.

Wenn eine Gemeinde sich für den kommunalen Mehrwertausgleich entscheidet, kann sie die Höhe des Abgabesatzes zwischen 0 und 40% und die Grösse der Freifläche bestimmen, für die keine Mehrwertabgabe geschuldet ist. Dies soweit der Mehrwert den Betrag von CHF 250 000 nicht übersteigt. Übersteigt der Mehrwert diesen Betrag, ist er unabhängig von der Grundstückgrösse geschuldet. Der Spielraum der Gemeinden bei der Freifläche reicht von 1200 bis 2000 Quadratmeter.

Wenn eine Gemeinde den kommunalen Mehrwertausgleich einführt, besteht die Möglichkeit, anstelle der Mehrwertabgabe städtebauliche Verträge abzuschliessen. Kommt keine Einigung zustande, wird die Mehrwertabgabe erhoben. Solche Verträge können allerdings erst nach dem Inkrafttreten der angepassten Bau- und Zonenordnung abgeschlossen werden. Soweit Gestaltungspläne gegenüber der Regelbauweise der BZO zu einer höheren Nutzungsmöglichkeit führen, qualifizieren sie sich normalerweise als Aufzonungen, welche die kommunale Mehrwertabgabe auslösen können.

Bekanntgabe Mehrwert

Nach der Genehmigung der Planungsmassnahme gibt der Kanton den ermittelten Mehrwert gesamthaft – das heisst für alle betroffenen Grundstücke – bekannt. Zudem erhalten die Grundeigentümer und Baurechtsnehmer die Möglichkeit, zum individuellen Mehrwert innert 30 Tagen Stellung zu beziehen. Auch hier können Schätzer und Schätzerinnen die Betroffenen mit ihren Fachkenntnissen unterstützen.



Eine Aufzoning liegt vor,
wenn die Nutzungsmöglichkeiten einer Bauzone
verbessert werden. Von einer Umzoning wird
gesprochen, wenn ein Grundstück von einer Bauzone
einer anderen Bauzone zugewiesen wird.



Festsetzung Mehrwert

Schliesslich setzt die Behörde den Mehrwert nach allfälligen Bereinigungen individuell für jeden Betroffenen einzeln in einer Verfügung fest. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich erhoben werden. Auch in dieser Phase ist es von Vorteil, wenn Schätzerinnen und Schätzer mit ihrem Wissen den Betroffenen beistehen.

Von den 162 Gemeinden im Kanton Zürich haben sich bisher vier gegen einen kommunalen Mehrwertausgleich entschieden. Rund ein Viertel der Gemeinden hat beim Kanton die Unterlagen für die Vorprüfung der BZO-Änderungen zur Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs eingereicht (Stand 29. Juli 2021), darunter auch die Städte Zürich, Winterthur und Uster.

Wie hoch ist die Abgabe?

Auch beim kommunalen Mehrwertausgleich entspricht der Mehrwert der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassname. Allerdings ist bei der Berechnung der kommunalen Mehrwertabgabe der Betrag von CHF 100 000 in Abzug zu bringen. Weiter können Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren abgezogen werden, die massgeblich zur Verbesserung

der Siedlungsqualität beitragen. Der so ermittelte Betrag ist anschliessend mit dem von der Gemeinde festgesetzten Abgabesatz zu multiplizieren.

Wer muss zahlen?

Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme.

Wann muss ich zahlen?

Die Abgabe wird erst mit der Baufrei-gabe fällig. Wird das Grundstück nicht überbaut oder sind die baulichen Änderungen nur geringfügig, muss die Mehrwertabgabe nicht bezahlt werden.

Informationen zum Mehrwertausgleich im Kanton Zürich können auch hier abgerufen werden: www.zh.ch/mehrwertausgleich.

Wo braucht es die Bewerterin, den Bewerter?

Bevor eine Ein- oder Aufzoning festgesetzt wird, ermittelt die zuständige Stelle, basierend auf einem hedonischen Landpreismodell, mit den verfügbaren Informationen die sogenannte Mehrwertprognose. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat dafür eigens die Onlineplattform eMWA geschaffen. Mit diesem Tool kann für jedes Grundstück im Kanton Zürich der Verkehrswert mit und ohne Planungsmassnahme berechnet werden. Die Mehrwertprognose wird im Planungsbericht gesamthaft für die betroffenen Grundstücke ausgewiesen und öffentlich aufgelegt. Zudem wird jeder Grundstückseigentümer beziehungsweise Baurechtsnehmer informiert. Dieser hat während 60 Tagen Zeit, sich zur Einzelprognose zu äussern. Der Beizug eines Schätzers oder einer Schätzerin in dieser Phase ist insbesondere dann sinnvoll, wenn das Grundstück Besonderheiten aufweist, zum Beispiel Denkmalschutz, privatrechtliche Baubeschränkungen oder Aus-nützungsübertragungen. Diese sind zu berücksichtigen.



BEWERA

Immobilienbewertung
Immobilienberatung

Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen in der Schweiz und dem Fürstentum Liechtenstein.

SIV 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

www.bewera.com | info@bewera.com

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach

SIREA 
Swiss Institute of Real Estate Appraisal

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



CAS IMMOBILIEN- BEWERTUNG

Grundlagen | Bewertungselemente
Bewertungsmethodik | Verfassen
von Marktwertgutachten

Kursstart BFH/FHNW/HSLU: Oktober 2021,
OST: Februar 2022, SUPSI: Oktober 2022



MAS REAL ESTATE MANAGEMENT

Finanzierung | Anlagen | Entwicklung
Bewirtschaftung von Immobilien

Kursstart BFH/OST/SUPSI:
siehe Website der jeweiligen Schule



MBA REAL ESTATE MANAGEMENT

Betriebswirtschaft | Immobilien-,
Management-, Führungskompetenzen

Kursstart ZHAW: August 2021



Informationen
0443221010 | www.sirea.ch | info@sirea.ch

University of Applied Sciences and Arts
of Southern Switzerland
SUPSI



n/w Fachhochschule
Nordwestschweiz

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts
**HOCHSCHULE
LUZERN**

OST
Ostschweizer
Fachhochschule

zhaw School of
Management and Law



Das Ökominihaus von Tanja Schindler umfasst 35 Quadratmeter Wohnfläche und produziert den eigenen Strom.

IN EINER MOBILIE WOHNEN

Der Trend zum Minimalismus ist auch in der Schweiz angekommen. Ganz nach dem Motto «Weniger ist mehr» verzichten Menschen bewusst auf Konsum und Materialismus. Das zeigt sich auch im Bereich Wohnen: Das Angebot an Tiny Houses und Mikroappartements steigt. Hat dies Auswirkungen auf die Bewertung?

Text: Carmen Püntener / Fotografie: zVg Tanja Schindler

Urbanes Microliving

Leben auf wenigen Quadratmetern ist ein Lebensstil – auch im urbanen Raum. Gerade Singles wollen in Zentren leben, sind aber viel unterwegs und haben kein Geld, um teuren Wohnraum zu mieten. Auch ältere Menschen reduzieren sich aufs Wesentliche, wenn zum Beispiel die Kinder ausgezogen sind, oder wenn der Partner stirbt. Städtische Mikroappartements sind zwischen 17 und 45 Quadratmeter gross, meist teilmöbliert und kosten zwischen 1100 und 1500 Franken Miete monatlich.

Rund zwei Drittel der Privathaushalte in der Schweiz sind von nur einer oder zwei Personen bewohnt. Auf die Wohnbevölkerung berechnet, leben 46 Prozent der Menschen alleine oder zu zweit. Dies geht aus den aktuellsten Zahlen des Bundesamtes für Statistik hervor. Neue Lösungen für das Wohnen auf kleinem Raum sind gefragt – auch weil die Bodenpreise steigen und ein Eigenheim somit für viele kaum mehr realisierbar ist. Tanja Schindler, Baubiologin aus Altdorf im Kanton Uri, ist Erfinderin und seit 2013 Bewohnerin des Ökominihauses. Damit hat sie sich einen Kindheitstraum verwirklicht.

Tanja Schindler, was ist Ihre Hauptmotivation zum Wohnen auf 35 Quadratmetern?

Ganz einfach, ich hatte kein Geld, um ein Haus zu bauen, wollte aber baubiologisch wohnen. Somit konzipierte ich ein eigenes Heim in der Grösse, die ich mir leisten konnte. Bereits als Kind hatte ich die Vision eines solchen Minihauses. Ich fühle mich in kleineren Räumlichkeiten wohler als in einer Loftwohnung. Die genaue Grösse meines Hauses definierte sich durch die Transportvorschriften: Für 12 mal 3,8 Meter braucht man keine Sonderbewilligung.



Weniger Besitz bedeutet für mich, weniger Aufwand,
weniger Stress.



Tiny House Movement
Die Tiny-House-Bewegung startete in den 70er-Jahren in den USA, hat es in der Schweiz aber nie wirklich über das Wohnen im Zirkuswagen hinausgeschafft. Der aktuelle Trend des «Gesundshrumpfens» oder «Downsizing» hat – gerade im umweltbewussten Europa – einen neuen Boom ausgelöst. So dreht es sich heute längst nicht mehr um das kreative Ausbauen von Bauwagen. Die modernen Tiny Houses sind wahre Wunderboxen, produzieren ihren Strom selber und brauchen wenig Wasser. Meist sind sie zwischen 20 und 45 Quadratmeter gross und können an einen anderen Standort gezügelt werden.

«Weniger ist mehr» – das scheint ein Trend zu sein. Was sind die Vorzüge dieses Lebensstils?

Wer in einem Tiny House lebt, braucht von allem weniger: weniger Boden, weniger Energie, weniger Baumaterialien, weniger Wasser. Das Bild täuscht aber, ich habe durchaus Platz. Jeder hat Dinge, auf die er nicht verzichten will: Bücher, Musikinstrumente, Schuhe. Man reduziert dort, wo es nicht wehtut. Bei mir darf die Kaffeemaschine nicht fehlen. Weniger Besitz bedeutet für mich, weniger Aufwand, weniger Stress. So muss ich heute weniger Geld verdienen, um gut leben zu können.

Sie haben das Ökominihaus selbst konzipiert und zur Marktreife gebracht, was sind seine Kernelemente?

Die Baubiologie versucht, eine Kreislaufwirtschaft ins Bauen zu integrieren. So arbeiten wir nur mit natürlichen Materialien, die wieder zurückgebaut wer-

den können. Das Ökominihaus besteht vor allem aus Holz und wird mit einem Holzspeicherofen beheizt. An der Fassade ist eine Photovoltaikanlage angebracht, die die benötigte Energie liefert. Die Komposttoilette sorgt für einen geringen Wasserverbrauch. Und, ebenfalls sehr wichtig: das Ökominihaus kann bei Bedarf an einen neuen Standort gezügelt werden.

Ein Ökominihaus kostet zirka 250 000 Franken, dazu braucht man rund 300 Quadratmeter Bauland. Ist das nicht etwas teuer für 35 Quadratmeter Wohnraum?

Die Idee bei diesen Kleinstwohnformen ist nicht, dass man sich den Boden kauft, sondern, dass man diesen pachtet oder mietet. Es ist eine Lebensphilosophie, den Boden nicht zu besitzen. Dieser sollte der Gesellschaft gehören. Der Wert ergibt sich unter anderem dadurch, dass die Lebenshaltungskosten viel kleiner sind.



Der Wert ergibt sich unter anderem dadurch, dass die Lebenshaltungskosten viel kleiner sind.



Banken verleihen kein Geld für bewegliche Wohnformen. Das heisst, man muss 250 000 Franken auf dem Konto haben, um so wohnen zu können.

Ja, das ist schade. Ohne Bauland bekommt man heute keine Hypothek. Dazu kommt, dass 250 000 Franken für eine Bank zu wenig Geld für ein lohnendes Geschäft sind. Ich finde, hier wäre ein Umdenken nötig.

Gibt es weitere Hindernisse für Interessierte?

Bei der Eingabe für ein Tiny House muss man die gleichen Vorgaben bezüglich Baubewilligungen einhalten wie beim Bau eines Einfamilienhauses auf eigenem Grund. Die Behörden sind kaum bereit, Sonderbewilligungen zu erteilen. Das treibt den Initialaufwand in die Höhe.

Schränkt dies die Nachfrage nach Tiny Houses ein?

Es gäbe Tausende in der Schweiz, die so leben möchten. Und doch wird es vorerst ein Nischenprodukt bleiben. Ich würde mir wünschen, dass sich mehr Gemeinden auf solche Projekte einliessen. Sie besitzen Bauland, das brach liegt, das für zukünftige öffentliche Gebäude reserviert ist. Wir suchen Grundstücke, die für eine Nutzung von mindestens zehn Jahren gepachtet werden könnten.

Mehr Infos:
www.oekominihaus.ch



Tanja Schindler
Baubiologin, lebt
in einem Tiny House
in Altdorf, UR.

Microliving schafft Mehrwert
Das sagt Martin Bühler, Immobilienexperte bei Fahrländer Partner und Architekt...

... zu Mikroappartements:

«Bei gegebener Absorption haben Liegenschaften mit vielen kleinen Wohnungen trotz höheren Erstellungskosten einen höheren Marktwert als Liegenschaften mit wenigen grossen Wohnungen. Weil es bei Kleinwohnungen häufiger zu Mieterwechseln kommt, erhöhen sich die Betriebskosten. Gleichzeitig können aber auch Mietzinsanpassungen in kürzeren Abständen erfolgen. Dasselbe gilt grundsätzlich auch für Mikroappartements. Aktuell haben wir zu dieser Wohnform noch keine verlässlichen statistischen Daten. Untersuchungen haben aber gezeigt, dass sie eher einem urbanen Lebensstil entsprechen. In ländlichen Gebieten würden wir von solchen Konzepten deshalb abraten.»

... zu Tiny Houses: «Als Architekt reagiere ich eher gelassen auf den Trend. Es gibt durchaus erschwingliche Wohnmobile, die fast den gleichen Komfort bieten wie ein Tiny House. Insofern muss das Tiny House architektonisch überzeugen, wenn es auf dem Markt bestehen soll. Einen ökologischen Vorteil bringt das Tiny House kaum, denn auch ein herkömmliches Einfamilienhaus kann ressourcensparend gebaut und betrieben werden. Auch raumplanerisch führt das Tiny House nicht zu verdichtetem Bauen. Es macht aber den Wunsch vieler Menschen nach einem erschwinglichen Eigenheim möglich.»

Martin Bühler ist Architekt und Partner bei Fahrländer Partner Raumentwicklung in Zürich. Er ist zudem Immobilienschätzer und Mitglied beim SIV.

WEITERHIN SINKENDE WERTE IM BÜROLIEGENSCHAFTSMARKT

Im Büroliegenschaftsmarkt sind die Auswirkungen der Coronakrise nach wie vor stark spürbar, insbesondere durch die gestiegene Anfangsrendite. Auch gemischt genutzte Liegenschaften verzeichnen negative Trends. Einzig die Werte für Wohnimmobilien haben sich im ersten Semester 2021 erholt.

Text: Felix Thurnheer

3,7

% Nettoanfangsrendite Büro

2,9

% Nettoanfangsrendite Wohnraum

Die Schweizer Wirtschaft konnte sich im ersten Semester 2021 deutlich von der Coronakrise erholen. Dank der Impfkampagne wird sich die Wirtschaftslage voraussichtlich weiter verbessern. Die Arbeitslosenquote ist seit Ende 2020 von 3,5% auf aktuell 2,8% gesunken und die Anzahl der offenen Stellen hat sich im selben Zeitraum mehr als verdoppelt. Dennoch verzeichnet insbesondere der Büroliegenschaftsmarkt weiterhin eine stark negative Wertentwicklung. Das Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben. Somit wird dem Markt für Büroliegenschaften aktuell das höchste Risiko beigegeben. Die Nettoanfangsrendite für Büroliegenschaften ist gegenüber dem letzten Semester abermals gestiegen, nämlich von 2,9% auf 3,7%. Der Wert der SIV-Referenzbüroliegenschaft ist

nochmals stark gesunken: gegenüber dem letzten Semester um 21,0% von CHF 14,3 Mio. auf CHF 11,3 Mio. Die Mieten bei Vertragsneuabschlüssen in Mittel- und Kleinzentren sind jedoch wieder am Steigen, nachdem sie im letzten Semester gesunken sind. In den Grosszentren ist eine stabile Entwicklung zu verzeichnen.

Sinkende Mieten in gemischten Liegenschaften

Auch bei den gemischt genutzten Liegenschaften setzt sich der Abwärtstrend weiter fort. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft sank gegenüber dem letzten Semester um 7,2% von CHF 11,8 Mio. auf CHF 11,0 Mio., dies bei stabilen Nettoanfangsrenditen. Die Marktmieten haben sowohl in den Gross-, Mittel- als auch Kleinzentren alle eine klar sinkende Entwicklung zu verzeichnen: Im Median nahmen die Mieten um CHF 30.– bis CHF 40.– pro Quadratmeter und Jahr ab. Diese Abnahme könnte ein Effekt der Covid-19-Pandemie sein.

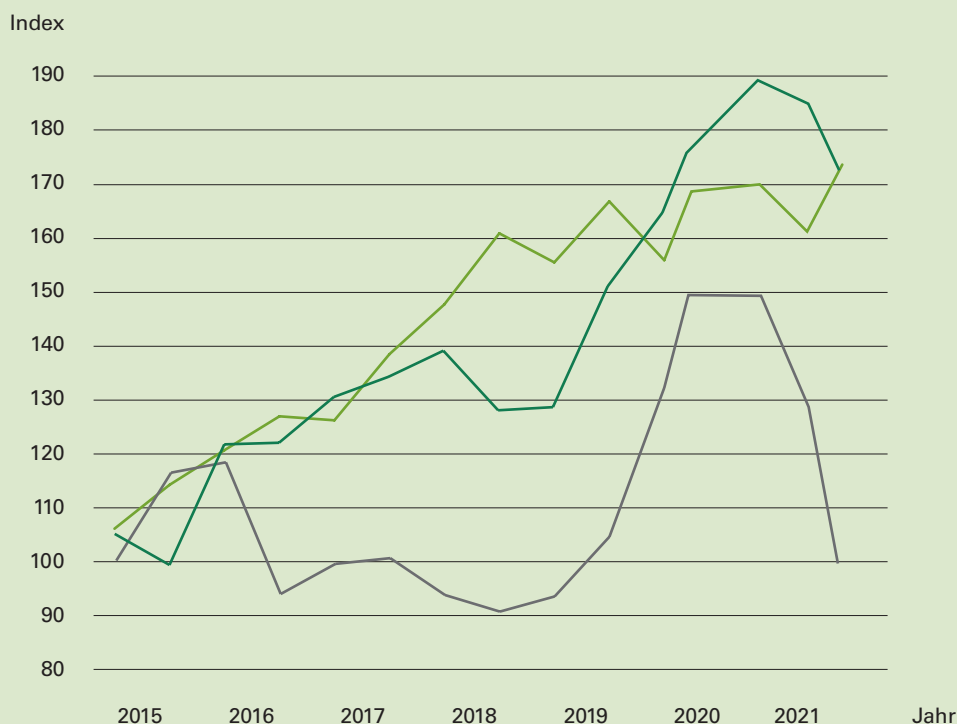
Wohnimmobilienmarkt wieder im Aufschwung

Während im kommerziellen Immobilienmarkt die negative Wertentwicklung des letzten Semesters weiter voranschreitet, hat sich der Wohnimmobilienmarkt vom Wertrückgang bereits wieder erholt. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft für Wohnimmobilien ist im Vergleich zum letzten Semester von CHF 5,7 Mio. auf CHF 6,0 Mio. gestiegen, das entspricht einem Wachstum von 6,6%. Die aktuelle Nettoanfangsrendite ist entsprechend gesunken: von 3,1% im letzten Semester zu 2,9% im aktuellen Semester. Somit liegen beide Werte wieder auf demselben Niveau wie vor der Covid-19-Pandemie. Bei Vertragsneuabschlüssen von Mietwohnungen sind keine Veränderungen feststellbar, die Mietpreise verharren auf stabilem Niveau. Die Zeichen deuten auf eine Rückkehr zur Normalität im Wohnimmobilienmarkt hin.



Felix Thurnheer
MBA, Internationales Immobilienmanagement; Geschäftsführer ImmoCompass AG, Zürich

WERTENTWICKLUNG EINER SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



WOHNEN



BÜRO



GEMISCHT

SIV-MARKTREPORT

Der Marktreport bietet eine aktuelle Markteinschätzung von Gewerbe-, Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften – gegliedert nach Gross-, Mittel- und Kleinzentren, dargestellt an Beispielobjekten. Aufgezeigt werden unter anderem die relevanten Treiber: Ertrag, Kosten und Renditeerwartungen – übersichtlich, klar, transparent. Mit dem Marktreport können Werte somit noch besser, effizienter und vor allem objektiver verglichen werden – von Schätzern, aber auch von der breiten Öffentlichkeit. Der Bericht basiert auf Daten des unabhängigen Vereins REIDA, die situativ mit regionalen Daten ergänzt werden.

GLOSSAR

Liegenschafts-abrechnung und Renditekennzahlen entsprechen dem «Swiss Valuation Standard», auch der Aufbau der REIDA-Datenbank richtet sich danach.

Alle Werte werden, wenn möglich, auf den Quadratmeter der vermietbaren Fläche nach SIA d_0165 normiert.

Die Mehrwertsteuer-optierung wird nicht berücksichtigt.

Die Ertragswert-berechnung erfolgt nach der Methode des SIV-Schätzerhandbuchs, Seiten 196 bis 198, Ertragswertberechnung mit Nettokapitalisierung.

Zur Darstellung der Marktwerte und der Wertberechnung wurden jeweils das 30-Prozent-Quantil (= von), der Median und das 70-Prozent-Quantil (= bis) verwendet.

Extremwerte wurden entfernt.

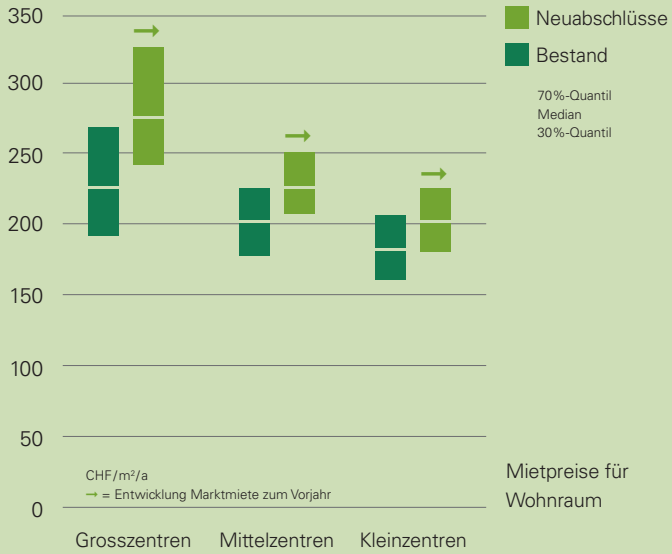
Die Marktwerte stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

Grosszentrum, Mittelzentrum und Kleinzentrum wurden auf der Basis eines schweizweiten Lageratings bestimmt.

Die Datenquellen stammen von REIDA.

OBJEKT/REFERENZLIEGENSCHAFT	WERT
 <p>WOHNEN</p> <p>1,5 Zimmer 3 × 30 m² 2,5 Zimmer 3 × 50 m² 3,5 Zimmer 3 × 80 m² 4,5 Zimmer 3 × 110 m² Total Fläche 810 m² Parkplätze 12 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 234000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 228000 CHF/a – Betriebskosten 16000 CHF/a – Unterhaltskosten 30000 CHF/a – Investitionen 7000 CHF/a Nettomiettertrag 176000 CHF/a Nettoanfangsrendite 2,91 % Marktwert 6052000 CHF Ertragsausfallsquote 2,65 % Wertänderung 6,65 %</p>
 <p>BÜRO</p> <p>Gewerbe 4 × 200 m² Gewerbe 2 × 400 m² Gewerbe 1 × 800 m² Lager 1 × 400 m² Total Fläche 2800 m² Parkplätze 20 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 788000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 723000 CHF/a – Betriebskosten 94000 CHF/a – Unterhaltskosten 188000 CHF/a – Investitionen 23000 CHF/a Nettomiettertrag 419000 CHF/a Nettoanfangsrendite 3,70 % Marktwert 11321000 CHF Ertragsausfallsquote 8,19 % Wertänderung –20,98 %</p>
 <p>GEMISCHT</p> <p>Verkauf/Gewerbe je 2 × 200 m² 1,5 Zimmer 3 × 30 m² 2,5 Zimmer 3 × 50 m² 3,5 Zimmer 3 × 80 m² 4,5 Zimmer 3 × 110 m² Total Fläche 1610 m² Parkplätze 5 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 439000 CHF/a Bruttomiettertrag (Ist) 423000 CHF/a – Betriebskosten 38000 CHF/a – Unterhaltskosten 67000 CHF/a – Investitionen 12000 CHF/a Nettomiettertrag 305000 CHF/a Nettoanfangsrendite 2,78 % Marktwert 10982000 CHF Ertragsausfallsquote 3,57 % Wertänderung –7,20 %</p>

MIETERTRÄGE



RENDITE

Laufende Renditen

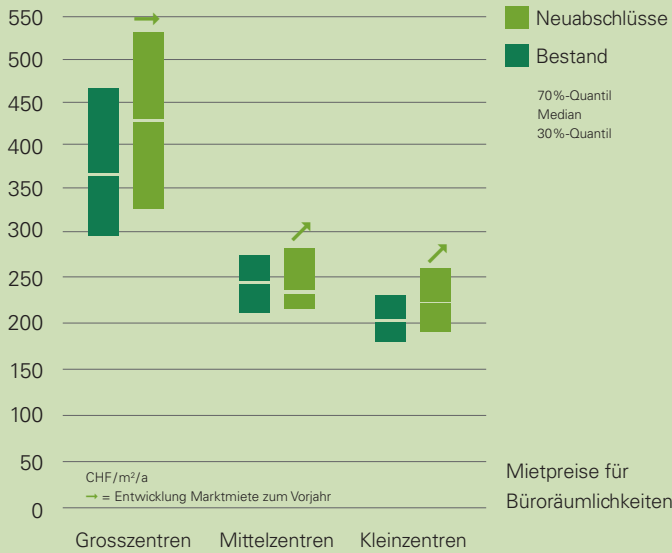
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,7	4,1	4,7
Nettorendite	3,0	3,4	3,7
Cashflow	2,9	3,3	3,7
Wertänderung	1,9	3,5	5,2

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,4	3,9	4,2
Nettorendite	2,4	2,9	3,3

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	27.–	13%	22.–
Instandhaltung	18.–	9%	17.–
Instandsetzung	16.–	8%	11.–



Laufende Renditen

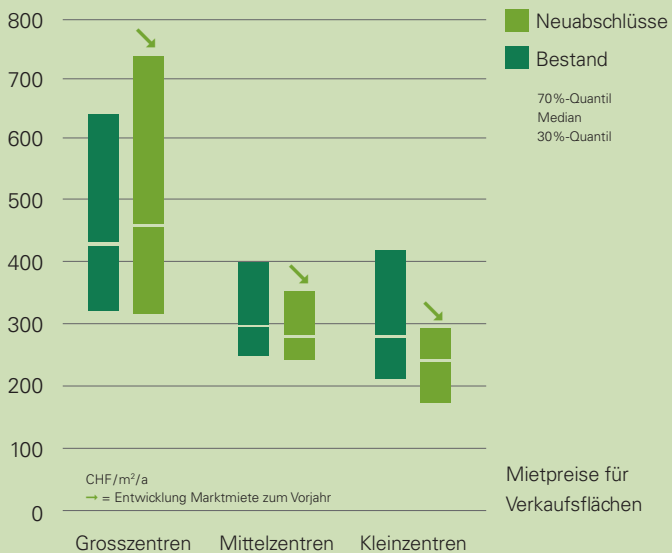
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,8	4,2	5,1
Nettorendite	3,1	3,6	4,0
Cashflow	2,8	3,5	3,9
Wertänderung	0,5	1,3	4,4

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,5	4,3	5,2
Nettorendite	3,0	3,7	4,6

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	37.–	14%	32.–
Instandhaltung	8.–	3%	11.–
Instandsetzung	27.–	10%	15.–



Laufende Renditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,7	4,2	4,9
Nettorendite	3,0	3,4	3,9
Cashflow	2,9	3,3	3,8
Wertänderung	1,5	3,3	4,9

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,2	3,6	4,1
Nettorendite	2,4	2,8	3,3

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	30.–	11%	25.–
Instandhaltung	17.–	6%	16.–
Instandsetzung	14.–	5%	13.–

EINMAL SCHÄTZEN, BITTE!

Höher, grösser, teurer? Bei Bauwerken gibt es Superlative, die uns ins Staunen versetzen. Und ins Grübeln bringen. Zoom zeigt extreme Immobilien und stellt eine Schätzfrage dazu.

Zusammengestellt von Jürg Aegerter



HÖCHSTES GEBÄUDE DER WELT

Hoffentlich nicht auf Sand gebaut

Kein Gebäude der Welt ist so hoch wie der Burj Khalifa in den Vereinigten Arabischen Emiraten mit seinen 828 Metern. Doch nun ist mit «The Tower» ein noch höherer Turm geplant, ebenfalls in Dubai. Sein schlankes Design soll an ein Minarett erinnern und zum «Eiffelturm des 21. Jahrhunderts» werden. Ganz andere Frage: Mit welchem Betrag würden Sie den Eiffelturm in Paris bewerten?



BERÜHMTESTE BERGBEIZ DER WELT

Steiler Erfolg an Extremlage

Das Appenzeller Gasthaus Äscher wurde 1846 gebaut und gehört somit zu den ältesten Bergrestaurants der Schweiz. Seit einigen Jahren wird der Äscher von Touristen überrannt. Dies, nachdem das Reisemagazin National Geographic den Äscher als «schönsten Ort der Welt» bezeichnete. Das brachte buchstäblich Bewegung in die Gastronomie am Berg. Geschätzt wie viele Schritte machen Servicemitarbeitende pro Tag auf den wenigen Quadratmetern des Restaurants und der kleinen Terrasse?

GRÖSSTES BAUWERK DER SCHWEIZ

Viel Geld für ein Loch

Die Neue Eisenbahn-Alpentransversale (NEAT) gilt als Schweizer Jahrhundertbauwerk. Der Gotthardbasistunnel ist 57 Kilometer lang und damit der längste Eisenbahntunnel der Welt. Die Baukosten betragen für diese Verbindung gut zwölf Milliarden Franken. Die Eröffnung war 2016. Wie lange dauert es, bis die Investition abgeschrieben ist?



GRÖSSTE PRIVATSPÄHRE IN INDIEN

Üppig Platz für die Familie

In ihrem Anwesen in Mumbai (Bombay) steht der Familie des indischen Milliardärs Mukesh Ambani eine Wohnfläche von ungefähr 37000 Quadratmetern zur Verfügung. In der Tiefgarage gibt es Platz für 168 Autos. Das Einfamilienhaus ist 173 Meter hoch. Der Bau soll über USD 1 Milliarde teuer gewesen sein. Wie viel würde ein solches Bauwerk an bester Lage in der Schweiz wohl kosten?

RIESIGE KOSTENÜBERSCHREITUNG IN BERLIN

Pleiten, Pech und Pannen

Der Flughafen Berlin Brandenburg war eines der grössten Bauprojekte Deutschlands und wurde zweifelhaft berühmt als ewige Baustelle mit enormen Kostenüberschreitungen. Statt wie geplant fünf Jahre wurde 14 Jahre lang gebaut. Die Eröffnung musste sieben Mal verschoben werden. In der langen Bauzeit explodierten die Kosten. Ursprünglich waren EUR 2 Milliarden geplant. Am Schluss wurden 7,3 Milliarden ausgegeben. Wieviel ist der Flughafen wohl tatsächlich wert?



EIN GANZES DORF RUTSCHT TALWÄRTS

Das Bergdorf Brienz/Brinzauls liegt auf einer Sonnenterrasse mit einer traumhaften Aussicht im Zentrum von Graubünden. Im Dorf, das zur Gemeinde Albula/Alvra gehört, wohnen rund 100 Einwohnerinnen und Einwohner. Sie wohnen auf einer Terrasse, die beängstigend schnell talwärts rutscht. Ein Wohnhaus und ein Stall mussten bereits abgebrochen werden. Es gilt ein Baustopp. Die Zukunft des Ortes ist ungewiss. Ein Entwässerungstollen kann ihn vielleicht retten.

Text und Fotos: Jürg Aegerter



1,3

Meter pro Jahr

21

Mio. m³ Material

Die Brienzerterrasse bewegt sich derzeit so schnell wie noch nie talwärts: über 1,3 Meter pro Jahr. Gleichzeitig schiebt sich der Berg rund acht Meter pro Jahr dem Dorf entgegen. Das löst Steinschläge aus. Beim Besuch vor Ort wird die Strasse nach Lenzerheide wegen Steinschlags automatisch gesperrt. Christian Gartmann, Sprecher der Gemeinde Albula/Alvra, zu der Brienz/Brinzauls gehört, beobachtet die nach unten rollenden Steine und sagt: «Der Steinschlag wirkt auf mich immer wieder bedrohlich, obwohl er täglich vorkommt». Manchmal rollen tonnenschwere Steinklötze auf die Wiese hinter das Dorf. Die Situation ist beklemmend. Käme der ganze Berg oberhalb des Dorfes ins Rutschen, wären das bis zu 21 Millionen Kubikmeter Material, was einem Volumen von rund 21000 Einfamilienhäusern entspräche und einer Katastrophe gleichkäme. «Man weiss schon lange, dass das Dorf auf einer Platte rutscht. Allerdings ist nicht klar, weshalb sich der Hang seit ein paar Jahren so stark bewegt», sagt Gartmann.

Baustopp für das ganze Dorf

Wegen der Rutschung erliess die Gemeinde 2017 eine Planungszone. Seither dürfen im Dorf keine neuen Häuser mehr gebaut werden. Bis jetzt sind drei Totalschäden zu verzeichnen. Ein Wohnhaus und ein Stall mussten abgerissen werden. Ein Autounterstand droht bald einzustürzen. Vereinzelt sieht man Risse an den Gebäuden oder schräg stehende Terrassen. Die Bevölkerung reagiert unterschiedlich auf die Bedrohung. Christian Gartmann: «Einige akzeptieren ihr Schicksal, aus Demut vor dem Berg. Andere klagen, man lasse sie im Stich und unternehme zu wenig gegen die Gefahr.» Trotz der Bedrohung zieht fast niemand weg. Das hängt wohl auch damit zusammen, dass die Liegenschaften kaum mehr verkauft werden können.

Ersatz bei Totalverlust des Hauses

Verlieren Eigentümer ihr Haus in Brienz wegen der Rutschungsschäden, greift seit 2020 der Versicherungsschutz. Die Gebäudeversicherung Graubünden zahlt, wenn sie einen Totalschaden feststellt und die Liegenschaft abgerissen wird. Die Versicherung übernimmt in diesem Fall den Neuwert des Hauses und ermöglicht so den Bau eines gleichwertigen Hauses an einem anderen Ort im Kanton Graubünden. Für den Kauf des Baulandes kann die Versicherung nicht aufkommen, weil Bauland nie versichert ist. Die Regelung sagt: Entscheiden sich die Hausbesitzer innert drei Jahren nach dem Totalschaden nicht für einen Neubau andernorts, erstattet die Versicherung den Schaden zum Zeitwert des verlorenen Hauses. Je nach Alter und Instandhal-



Immer wieder muss die Strasse nach Lenzerheide wegen Steinschlag gesperrt werden.



Tonnenschwere Steinklötze rollen bis auf die Wiese vor dem bündnerischen Dorf Brienz/Brinzauls.



Der Steinschlag wirkt auf mich immer wieder bedrohlich,
obwohl er täglich vorkommt.



Brienz/Brinzauls als Auslöser für Versicherungs Sonderregelung: Normalerweise decken Gebäudeversicherungen nur Schäden, die schnell entstanden sind, etwa durch Sturm oder Hochwasser. Sie berufen sich darauf, dass man bei langsam entstehenden Schäden Zeit habe, diese abzuwenden. Die Gebäudeversicherung Graubünden setzte sich mit Blick auf den Fall Brienz und andere von Rutschungen betroffenen Gebiete erfolgreich dafür ein, dass der Interkantonale Risiko Verband – der Rückversicherer der Schweizer Gebäudeversicherungen – neu bei permanenten Rutschungen auch für langsam entstehende Schäden aufkommt, wenn diese zum Totalschaden führen. Dies, weil solche Schäden für die einzelnen Gebäudeeigentümer nicht abwendbar sind.

Mehr Infos:
www.brienzer-rutsch.ch

Die Liegenschaft entspricht dies rund 50 bis 100 Prozent des Neuwertes (siehe Kasten Versicherungs Sonderregelung). Markus Feltscher, Direktor der Gebäudeversicherung Graubünden, rechnet die Kosten vor. Sie belaufen sich auf maximal CHF 70 Millionen, falls das ganze Dorf Brienz aufgegeben werden müsste, erklärt Feltscher. Die Gemeinde arbeitet vorsorglich an einer Umsiedlungsstudie. Sie hat bereits Bauland für eine allfällige Umsiedlung identifiziert.

Monitoring und offene Information

Gemeinde und Kanton beobachten genau, wie sich die Situation entwickelt. Mithilfe von GPS-Sensoren, Lasertechnik und Radarinformationen registrieren die Behörden die Bewegungen des Berges. Bei grosser Gefahr müsste das Dorf evakuiert werden. Noch besteht Hoffnung, dass es nicht so weit kommt. Doch die Ungewissheit belastet die Menschen in Brienz. Sie wer-

den von der Gemeinde an Infoabenden, per monatlichem Newsletter und mit einer eigens dafür eingerichteten Website über die Gefahrensituation auf dem Laufenden gehalten und über Schutzprojekte informiert.

Stollen als Hoffnungsträger

Ab diesem Herbst wird unterhalb des Rutschhanges für CHF 12 Millionen ein Sondierstollen gebaut. Der Tunnel wird 630 Meter lang und soll Klarheit darüber schaffen, ob die Rutschung von unten entwässert werden könnte. Mit Bohrungen aus dem Stollen in den Berg versucht man, dem Hang das Schmiermittel Wasser zu entziehen, damit dieser weniger rutscht. Geht das, könnte der Tunnel später zu einem 1,2 Kilometer langen Entwässerungstollen ausgebaut werden. Einige Dutzend Millionen Franken würde das wohl kosten. Christian Gartmann sagt, alle Hoffnungen lägen nun auf diesem Stollen: «Gemeinde und Kanton tun alles dafür, Brienz zu retten.»

WENN 117 STUDIERENDE DIESELBE LIEGENSCHAFT BEWERTEN

Bewertung ist nicht gleich Bewertung. Verschiedene Expertinnen und Experten kommen bei gleichen Objekten zu verschiedenen Ergebnissen. Wie gross ist der Ermessensspielraum? Wie gross darf er sein? Ein Vergleich von Beat Brunner, langjähriger Immobilienbewerter.

Text: Beat Brunner

Wenn das gleiche Objekt von verschiedenen Bewertenden geschätzt wird, führt das häufig zu unterschiedlichen Resultaten. Das hat damit zu tun, dass die beauftragten Expertinnen und Experten ihre eigenen Wertvorstellungen entwickeln. Viele der für die Bewertung angewendeten Parameter liegen im Ermessen der beauftragten Person.

In der Bewertungsliteratur gibt es nur sehr wenige Angaben darüber, wie weit das Ermessen der Bewertenden gehen darf. Einer, der sich dazu äussert ist Francesco Canonica in seinem Buch «Die Immobilienbewertung». In der Praxis wird demnach eine Abweichung von +/-10% von einem als richtig beurteilten Wert als Schätzungstoleranz bezeichnet. Diese Be-

wertungstoleranz wird beispielsweise von der amtlichen Bewertung des Kantons Bern bei der Notengebung (Bauqualität, Komfortstufe, Wohnlage usw.) seit vielen Jahren so angewandt.

CAS-Studierende geben Aufschluss

Ein Vergleich der Semesterarbeiten des CAS Immobilienbewertung 2019/20 der Fachhochschulen BFH (Bern), HSLU (Luzern), FHNW (Nordwestschweiz), FHS (St.Gallen, heute Fachhochschule OST) zeigt, wie stark die Annahmen der Studierenden bei einigen wichtigen Bewertungsparametern voneinander abweichen.

Das Bewertungsobjekt ist ein neungeschossiges, einseitig angebau-

tes Wohn- und Geschäftshaus in Luzern (siehe Bild auf Seite 32). Es wurde im Jahr 1948 erbaut. Im Laufe der Jahre haben die Besitzer umfangreiche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ausgeführt, das Dach aufgestockt und einen Lift angebaut.

Die 117 Studierenden erhielten den Auftrag, ein vollständiges Marktwertgutachten über die Liegenschaft zu erstellen. Es entstanden 101 Gutachten, die die Prüfungskommission SIREA anhand von über 100 genau definierten Kriterien bewertete.

Anlässlich der Korrekturarbeiten wurden von allen Arbeiten die Parameter Marktwert, Mietwert, Nettozinssatz und Technische Entwertung erhoben, um die Durchschnittsergebnisse

Table 1: Zusammenzug von 5 Klassen der Fachhochschulen BFH, HSLU, FHNW, FHS (Total 117 Studierende)

Total 101 Marktwertbewertungen	Marktwert			Mietwert			Nettozinssatz			Technische Entwertung		
	Mittelwert in CHF	Standardabweichung in CHF	Standardabweichung in %	Mittelwert in CHF	Standardabweichung in CHF	Standardabweichung in %	Mittelwert	Standardabweichung	Standardabweichung in %	Mittelwert in CHF	Standardabweichung in CHF	Standardabweichung in %
BFH Klasse 1	5.786.592	859.852	14,9%	272.061	20.255	7,4%	2,55%	0,18%	7,0%	549.649	142.170	25,9%
BFH Klasse 2	4.758.247	597.290	12,6%	252.640	13.323	5,3%	2,77%	0,17%	6,0%	610.591	328.990	53,9%
HSLU	5.154.041	666.309	12,9%	269.439	18.630	6,9%	2,80%	0,13%	4,5%	596.570	107.040	17,9%
FHNW	5.405.281	544.832	10,1%	270.118	25.823	9,6%	2,72%	0,31%	11,5%	451.924	87.568	19,4%
FHS Klasse 1	4.623.105	468.321	10,1%	258.116	12.691	4,9%	3,00%	0,45%	15,0%	797.927	231.171	29,0%
FHS Klasse 2	4.743.378	881.941	18,6%	254.791	21.731	8,5%	2,90%	0,51%	17,7%	738.204	261.032	35,4%
Alle Studierenden	5.034.101	669.758	13,3%	262.447	18.742	7,1%	2,78%	0,29%	10,4%	640.756	192.995	30,1%



117 CAS-Studierende errechneten den Marktwert dieses 1948 erbauten, 9-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses.

der einzelnen Klassen miteinander vergleichen zu können. Dies, um bei grossen Unterschieden zwischen den einzelnen Klassen die Ursachen mit den Dozierenden zu ergründen.

Wie wir in Tabelle 1 (Seite 31) sehen, sind die Abweichungen recht gross. Die grösste Abweichung ergibt sich bei der Technischen Entwertung, die kleinste bei der Festlegung des Mietwerts. Bei dieser Zusammenstellung muss berücksichtigt werden, dass alle Arbeiten der Studierenden, auch die von der Prüfungskommission zur Nachbesserung zurückgewiesenen Arbeiten (19 Stück), in der Zusammenstellung berücksichtigt wurden.

Tabelle 2: HSLU Luzern (Auswahl von 12 Studierenden mit Schlussnote der Semesterarbeit > Note 5)

Marktwert-bewertung Nr.	Marktwert		Mietwert		Netto-Zinssatz		Jährliche Kosten ¹		Instandhaltungskosten		Instandsetzungsrate		Technische Entwertung	
	Einzelwert in CHF 1000	Abweichung vom Mittelwert in %	Einzelwert in CHF 1000	Abweichung vom Mittelwert in %	Einzelwert in %	Abweichung vom Mittelwert in %	Einzelwert in CHF 1000	Abweichung vom Mittelwert in %	Einzelwert in CHF 1000	Abweichung vom Mittelwert in %	Einzelwert in CHF 1000	Abweichung vom Mittelwert in %	Einzelwert in CHF 1000	Abweichung vom Mittelwert in %
1	5.580	10,8%	259	-3%	2,74%	-1,5%	34	-14,1%	26	0,6%	30	-17,4%	603	-4,6%
2	4.813	-4,4%	267	0%	2,75%	-1,2%	42	6,1%	34	31,6%	37	1,8%	762	20,6%
3	5.120	1,7%	259	-3%	2,80%	0,6%	27	-31,8%	30	16,1%	40	10,1%	619	-2,1%
4	5.453	8,3%	271	1%	2,85%	2,4%	35	-11,6%	22	-14,8%	40	10,1%	567	-10,3%
5	4.750	-5,7%	256	-5%	2,70%	-3,0%	38	-4,0%	22	-14,8%	46	26,6%	569	-10,0%
6	5.380	6,8%	281	5%	2,60%	-6,6%	47	18,7%	38	47,1%	31	-14,7%	529	-16,3%
7	4.820	-4,3%	277	3%	2,75%	-1,2%	53	33,9%	21	-18,7%	41	12,8%	736	16,4%
8	5.005	-0,6%	274	2%	2,75%	-1,2%	49	23,8%	21	-18,7%	29	-20,2%	702	11,1%
9	5.320	5,6%	284	6%	2,75%	-1,2%	43	8,6%	30	16,1%	34	-6,4%	668	5,7%
10	4.740	-5,9%	265	-1%	3,00%	7,8%	36	-9,1%	22	-14,8%	31	-14,7%	686	8,5%
11	5.128	1,8%	271	1%	3,00%	7,8%	30	-24,2%	21	-18,7%	37	1,8%	480	-24,1%
12	4.322	-14,2%	255	-5%	2,70%	-3,0%	41	3,6%	23	-11,0%	40	10,1%	664	5,0%
Mittelwert aller Bewertungen	5.036		268		2,78%		40		26		36		632	
Standardabweichung CHF 1000/%	349	6,9%	9	3,5%	0,11%	4,1%	7	18,7%	6	21,5%	5	14,0%	82	13,0%

1) Jährliche Betriebskosten, Ertragsverluste/Mietzinsrisiko, Verwaltungskosten

Vergleich der besten Arbeiten

Um ein genaueres Bild zu erhalten, haben wir für Tabelle 2 die Werte der zwölf besten Arbeiten erhoben. Berücksichtigt sind dabei alle Arbeiten mit der Schlussnote >5 der Hochschule Luzern (HSLU). In der Tabelle sind die Parameter Marktwert, Mietwert, Nettozinssatz, jährliche Kosten, Instandhaltungskosten, Instandsetzungsrate und Technische Entwertung aufgelistet.

Innerhalb der Schätzertoleranz

Beim Marktwert ergibt sich eine Abweichung vom Mittelwert von CHF +/-349 000 (= 6,9%). Diese Abweichung liegt innerhalb der Schätzertoleranz von +/-10%. Die grössten Abweichungen vom Mittelwert ergeben sich bei den jährlichen Kosten (jährliche Betriebskosten, Ertragsverluste/Mietzinsrisiko, Verwaltungskosten) und



Der Mittelwert entspricht ziemlich genau dem Marktwert der Liegenschaft.



den Instandhaltungskosten. Hier zeigen sich die unterschiedlichen Wertvorstellungen der Bewertenden am deutlichsten. Wie hoch ist das zukünftige Mietzinsrisiko? Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit zukünftiger Ertragsverluste? Wie hoch sind die zukünftigen Instandhaltungskosten dieser zu schätzenden Baute?

Auch die Abweichungen vom Mittelwert bei der Instandsetzungsrate (+/-14%) und bei der Technischen Entwertung (+/-13%) sind recht hoch. Auch hier spiegeln sich die unterschiedlichen Wertvorstellungen der Bewertenden wider. Wie hoch ist die Gesamtlebensdauer einer Bauteilgruppe? Wie hoch ist ihre Restnutzungsdauer? Wie hoch ist ihr technisches Alter? Die Festlegung dieser Werte scheint Ansichtssache.

Besser mit Frankenbeträgen arbeiten

Am kleinsten sind die Abweichungen bei der Festlegung des Nettozinssatzes und beim Mietwert. Extreme Werte, die ausserhalb der Schätzertoleranz liegen und falsch sind, ergeben sich vielfach, wenn sich die Bewertenden, um den Bruttozinssatz festzulegen, bei den Zuschlägen für die Kosten zum Nettozinssatz (Betriebskosten, Instandhaltung, Ertragsverluste, Verwaltungskosten) zu sehr auf Prozentzahlen und zu wenig auf die dahinter liegenden CHF-Beträge fokussieren. Besser ist es, sich zuerst zu überlegen, wieviel Geld jährlich zur Deckung dieser Kosten gebraucht wird. Anschliessend können Bewertende diese Frankenbeträge in Prozente umrechnen. Alternativ können sie zur Berechnung des Ertragswerts die Nettokapitalisierung anwenden. Um den Nettoertrag der Liegenschaft zu ermitteln, müssen bei dieser Berechnungsart die Kosten in jedem Fall in Frankenbeträgen festgelegt werden. Ebenfalls sollten Schätzerinnen und Schätzer bei der Festlegung der Technischen Entwertung die errechneten Frankenbeträge der einzelnen Bauteilgruppen plausibilisieren. Wenn alle Bewertende diese Vorgehensweise wählen, werden die Differenzen kleiner.

Wenn man die Mittelwerte Marktwert, Mietwert, Nettozinssatz und Tech-

nische Entwertung der Tabellen 1 und 2 miteinander vergleicht, macht man eine erstaunliche Feststellung: Diese Werte weichen kaum voneinander ab. Die Differenzen betragen von Tabelle 1 (Mittelwert aller Studierenden inklusive den 19 ungenügenden, zur Nachbesserung zurückgewiesenen Arbeiten) zu Tabelle 2 (Mittelwert der zwölf besten Arbeiten der HSLU): Marktwert +0,04%, Mietwert +2,3%, Nettozinssatz identisch, Technische Entwertung -1,4%.

Verkaufspreis fast genau gleich

In der Vergangenheit konnte die Prüfungskommission verschiedentlich feststellen, dass, wenn ein bei einer Semesterarbeit bewertetes Objekt kurz vor oder nach der Bewertung verkauft wurde, der gehandelte Kaufpreis ziemlich genau dem Mittelwert der Marktwerte aller Semesterarbeiten entsprach.

Die Erkenntnis daraus: Wenn genügend viele Bewertungen vorliegen, entspricht der Mittelwert dieser Bewertungen ziemlich genau dem Marktwert der Liegenschaft. Die unterschiedlichen Wertvorstellungen beziehungsweise Ansichten der verschiedenen Bewertenden heben sich gegenseitig auf. Dazu kommt: Je mehr Erfahrung und je bessere Marktkenntnisse zwei Bewertende haben, desto näher liegen ihre Ansichten beieinander.



Beat S. Brunner
Ehemaliger Präsident
Prüfungskommission
SIREA (2008–2020),
Gerichtsexperte im
Fachgebiet der Immobilien-
bewertung ISO 17024/
SEC 04.01

EXTREM UNBEQUEM

Eine verdammt miese Masche ist das. Man legt sich hin, freut sich auf etwas Entspannung, auf ein Nickerchen gar. Kaum hat man die Augen geschlossen und die ersten tiefen Atemzüge gemacht, schreckt man auf. Man spürt, dass Fuss- und Handgelenke festgezurrnt sind. Das verheisst nichts Gutes. Und das war auch die Idee für diese Kolumne.



Kein Kuschelbettli mit Plüschtierli, keine Bünzlifloskel der Name, nein, ein Bett des Prokrustes sollte es werden, ächzen sollte man darauf müssen, nicht süss träumen. Die Publikation, in der im Juni 2006 das erste Prüfsofa erschien, hiess damals noch SIVinfos, in der Aufmachung ein biederes Heftli, das war lange vor dem von Sibylle Jung verpassten Facelifting. Ein damaliges Vorstandsmitglied des SIV hatte vorsichtshalber eine «redaktionelle Einführung» zum ersten Prüfsofa verfasst mit dem tiefsinnigen Titel «Es ist nicht alles Gold, was glänzt», und sie warnte die Leserinnen und Leser bereits, dass man auf diesem Sofa nicht unbedingt bequem liege.

Wenn die Hedoniker auf dem Sofa ...

So war es denn auch. Bereits das erste Prüfsofa mit dem Titel «Die Hedoniker! – Über Maggi-Beutel-Saucen und Hedonie-Apostel» hatte unter anderem zur Folge, dass der einfache Bewerter einen Anruf von einem Partner der Wüest-Partner erhielt und um ein Gespräch gebeten wurde. Bei diesem wurde versucht, das Bild der hedonischen Bewertung wieder zum Glänzen zu bringen oder vermeintliche Missverständnisse zu klären. Dabei hatte der einfache Bewerter die 1994 verfasste Dissertation von Scognamiglio du bureau CIFI zur Methode der he-

donischen Bewertung von Immobilien schon längst gelesen, als WP noch W&P hiess und kaum aus den Windeln war. Er kannte die Möglichkeiten und Schwächen des Ansatzes.

Oder wenn es wie bei den Kutschern zugeht

Die Hedoniker schafften es nochmals aufs Prüfsofa. Im Sommer 2016 lagen erste Entscheide des Bundesgerichtes zu den sogenannten Pilotfällen zu fluglärmbedingten Minderwertentschädigungen von Grundstücken im Raum Kloten vor. Als Folge der über zehntausend diesbezüglichen Klagen kam für die nötigen Wertgutachten ein hedonisches Bewertungsmodell zum Einsatz, das aus drei von verschiedenen Firmen entwickelten Varianten ausgewählt wurde. Es kam quasi zu Misswahlen bei den Hedonisten, und das war auch der Titel der damaligen Kolumne. Seither hat sich die hedonische Methode für Immobilienbewertungen, soweit erkennbar, nicht fundamental verändert respektive verbessert; sie hätte es wohl gar verdient, wieder mal aufs Sofa gelegt zu werden. Nicht nur, weil sie mit den Datensammlungen, auf denen sie basiert, systembedingt ständig der aktuellen Marktrealität hinterherhinkt und echt fehlende Daten mit etwas mathematischem Geschick aufpimpt. Eine Qualität ihrer Aktivitäten zeigte sich beispielsweise in ge-

genteiligen Aussagen ihrer Preisvergleiche Ende 2020. Während der SWX IAZI Privat Real Estate Index für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal um 0,8% anstieg, gaben Fahrländer Partner für das gleiche Quartal einen Rückgang um 1,2% zum Besten (Werte 3. Quartal 2020). Also hüst und hott, wie bei den Kutschern.

Aus den vielen in der Schweiz verwendeten Bewertungsmethoden gab es immer wieder Aspekte, die das Vergnügen hatten, auf das Prüfsofa zu liegen. Etwa die siamesischen Zwillinge Entwertung und Rückstellung im Beitrag «Der Entwerter» (SIVinfos Mai 2010), die als eine Art Fata Morgana durch das Gedankengut von Anhän-



Die hedonische
Methode hinkt
systembedingt
ständig der
aktuellen
Marktrealität
hinterher.





Wenn das so weiter geht,
wird es bei jüngeren Makler-Firmen
bald Gratisangebote geben.



gern dieser Theorie nach wie vor herumgeistern, obwohl sie mit der Realität von Immobilien oder dem tatsächlichen Verhalten von Immobilieneigentümern nichts zu tun haben. Um deren geistige Erzeuger ist es in letzter Zeit eher still geworden. Nur aus Altersgründen? Von Canonica, dem SIV-Urvater, gibt es zwar hin und wieder ein Lebenszeichen, wenn er sich über Fehlentscheide des Bundesgerichts auslässt in einem Fall, bei dem er wohl hinter den Kulissen Parteienberater gewesen sein könnte. Das hat ihn mit «Zeus im Bewerberolymp» (Zoom 2/2020) wieder einmal aufs Prüfsofa gebracht.

Der Vergleich mit den (Gratis-)Zeitungen

Nicht nur die Hedonisten, auch die Makler wurden wiederholt auf dem Prüfsofa behandelt und in Zoom 2/2020 sogar mit dem redaktionellen Beitrag «Makel – weshalb dem Makler ein Makel anhaftet» thematisiert. Sie mussten zuvor bereits zweimal auf dieser ungemütlichen Liege ächzen. Mit «Makler» (SIVinfos Februar 2009) und «König Kunde» (SIVinfos September 2015) ging es um diese Tätigkeit, bei der auch heute Professionalität gar nicht immer die Regel ist. Gespannt darf man sein auf die weitere Entwicklung dieser Branche. Heute wird von jüngeren Makler-Firmen mit extrem tiefen Honoraren Werbung gemacht. Wo die tra-

ditionellen Anbieter und Platzhirsche für den Verkauf eines 5-Zimmer-Einfamilienhauses bei Verkaufserfolg mit gegen CHF 30 000 Kasse machen wollen, geben Jungspunde vor, bei ihnen koste das nur zwischen CHF 4000 und CHF 12 000. Wenn das so weiter geht, wird es wohl bald Gratisangebote geben, und das könnte dann so rauskommen wie bei den Zeitungen. Dort bezahlte man, seit es Zeitungen gibt und bis vor einigen Jahren, für deren Erhalt und Lesung einen Preis, der für den ganzen Aufwand für eine Zeitung berechtigt schien. Dann kamen die Gratiszeitungen, die den bisherigen Blättern das Wasser, sprich die Inserate und die zahlenden Leser, abgruben. Und heute hat das daraus resultierende, anhaltende, laute Gejammer der Zeitungsfrühen dazu geführt, dass Mutter Helvetia sie an ihrem Subventionsbusen saugen lässt.

Entgegen der eingangs genannten redaktionellen Einführung für diese Kolumne, wo zu lesen ist, «kompetente Fachleute aus dem SIV-Kompetenzzentrum» würden zu aktuellen oder besonders wichtigen Themen einen kritischen Kommentar verfassen, ist – wohl mangels eben dieser kompetenten Fachleute – auch diese dreiunddreissigste Folge des Prüfsofas vom immer gleichen einfachen Bewerber Entgelts. Er wird nun nächstens einen

Sammelband herausgeben, in Leder gebunden, besonders geeignet als Geschenk für abtretende SIV-Vorstandsmitglieder oder Göttikinder, die gerne Monopoly spielen (bis Weihnachten noch zum Subskriptionspreis bestellbar. Rabatte für Hedoniker und Makler).











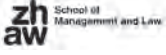
Was quietscht denn da? Das Prüfsofa. Seit fünfzehn Jahren. Extrem unbequem. Stolz sein kann, wer mal drauf lag!



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

JETZT WEITERBILDEN

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

Hochschule	 CAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG	 MAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG	 CAS IMMOBILIEN-MANAGEMENT	 MBA REAL ESTATE MANAGEMENT
MASTER IN REAL ESTATE				
 Berner Fachhochschule	21. Oktober 2021 – 16. Juni 2022 Schultag Donnerstag	27. August 2021 – 4. März 2022 <i>ausgebucht</i> Nächster Start 08/2022	21. Januar 2022 – 2. Juli 2022	 <p>INFOABENDE? Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf www.sirea.ch.</p>
 Lucerne University of Applied Sciences and Arts HOCHSCHULE LUZERN	19. Oktober 2021 – 14. Juni 2022 Schultag Dienstag			
 Fachhochschule Nordwestschweiz	22. Oktober 2021 – 17. Juni 2022 Schultage Freitag/Samstag			
 Ostschweizer Fachhochschule	11. Februar 2022 – 8. Juli 2022 Schultage Freitag/Samstag	30. August 2021 – 20. Dezember 2021 Schultage Freitag/Samstag	Start 11. Februar 2022 – 19. August 2022 Schultage Freitag/Samstag	
 University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland SUPSI	ottobre 2022 – giugno 2023 giorno di scuola martedì	10 settembre 2021 fino al 8 aprile 2022 giorni di scuola venerdì/sabato	settembre 2022 fino a marzo 2023 giorni di scuola venerdì/sabato	
 School of Management and Law			Start 27. August 2021, Einstiegsmöglichkeiten in Module auch danach – siehe 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** (vormals FHS)
- 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 (auch in Italienisch)

- Herbst 2021 bis Sommer 2022
- Einführung in die Immobilienbewertung
 - Zinssätze in der Immobilienbewertung
 - Mietrecht für Immobilienbewerter
 - Anforderungen an Bewertungsgutachten
 - Lageklassen
 - DCF
 - Bau- und Haustechnik für Immobilienbewerter
 - Übersicht Bewertungsmethoden
 - Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht



Silvan Mohler
Präsident SIV

GRÜEZI MITENAND

Liebes SIV-Mitglied

Liebes Mitglied der CEI

Guten Tag, liebe Immobilienfachleute und Interessierte

«Die Welt ist aus den Fugen, Maloney!» würde der «Polizist» des bekannten Detektivs Maloney in der Hörspielsatire des Radio SRF sagen. Heute werden Zeitungen gefüllt mit Zitaten aus dem UBS-Blasenindex und generell mit Artikeln über die steigenden Preise von Wohneigentum. Derweil zeigt das Schweizer Fernsehen eine Familie, die sich kein Haus leisten kann, weil die Immobilienpreise in die Höhe schiessen. «Üble Sache, Maloney!» Natürlich, die Preisentwicklung ist aussergewöhnlich. Ich erinnere mich an ein kürzlich veröffentlichtes Interview mit dem Walliser Immobilien-Mogul Christian Constantin, der sagte: «Immobilien sind immer zu teuer, immer.» Damit beschreibt er den Moment des Immobilienkaufs trefflich. Leider wissen wir immer erst im Nachhinein, ob eine Immobilie zu teuer war oder nicht. Wir Bewerter beziehen unser Datenmaterial vor allem aus der Vergangenheit und kommen aufgrund unserer Bewertungen eher selten zum Schluss, dass ein Kaufpreis «so richtig fair» ist. Tendenziell sind wir eher vom Gegenteil überzeugt. «Donnerwetter!», heisst es bei Maloney. In der Tat ist das aktuelle Bewertungsumfeld von einigen Extremen gekennzeichnet, auch was die extreme Baukostenteuerung (ob nun hoch bleibend oder nicht) betrifft. Eines ist sicher. Auf den Bewerter soll, ja muss Verlass sein, besonders im Extremfall. Dann machen wir das, was wir in solchen Situationen immer tun, und bewerten auch haarsträubende Fälle nicht nach «Hörensagen». Wir bewerten ausschliesslich, was tatsächlich «ist». Darauf verlassen sich die Auftraggeber. Und das bedeutet für uns: Wir müssen aktueller sein als je zuvor. Wir beobachten den Markt und dessen Akteure aktiv. Und wir sind grossherzig. Ein erfolgreicher Bewerter tauscht sein Wissen aus und teilt es. «So geht das!»

Herzlich

DIE SIV- COMMUNITY WÄCHST

Der SIV begrüsst per
30. Juni 2021 diese neuen
Mitglieder:

Einzelmitglieder

Baechli Roger, Ammerswil
Brand Manuel, Bern
Brigger Philipp, Grächen
Herren Ramon, Murten
Leidi Michele, Comano
Ochsner René, Zug
Perren Arno, Zermatt
Richter Thomas Julian, Zürich
Stucki Raphael, Langenthal
Altorfer Tanja, Reinach
Bürgler Andy, Illgau
Comandini Samuele, Bellinzona
Letardi Michele, Cadenazzo
Lolini Ruggero, Varese

Firmenmitglieder

Blaser Gränicher AG, Küsnacht
Prefera Immobilien AG, Sargans



MÖSSINGER IMMOBILIEN

Immobilienbewertung - Verkauf - Verwaltung - Beratung

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



EXPERTVALUE
REAL ESTATE ASSESSMENT

Einfachheit ist die höchste
Stufe der Vollendung.
Leonardo da Vinci

Das Tool für unabhängige Bewertungsexperten

expert-value.ch

EVENTS



Rege Diskussionen entstanden bei der Berechnung der Landwerte für ein Beispielobjekt.

BEK und SIV tauschen Erfahrungen aus

Die ERFA-Ostschweiz ist das Gefäss für Erfahrungsaustausch unter den Bewertenden der Bewertungs-Expertenkammer BEK in der Ostschweiz. Dieses Jahr wurde die Veranstaltung erstmals gemeinsam mit dem Schweizer Immobilienschätzerverband SIV durchgeführt. Die 30 Teilnehmenden trafen sich am 19. August 2021 im Hotel Walhalla im Zentrum von St. Gallen. Coronabedingt konnten nicht mehr Plätze angeboten werden. So war der Anlass rasch ausgebucht.

Michael Stefania von der Zili AG, die seit 45 Jahren als Totalunternehmerin Wohnhäuser zu Pauschalpreisen anbietet, sprach als Referent über Kostentreiber bei der Erstellung von Einfamilienhäusern. Dank jahrelanger Erfahrung und ausgeklügelter Kostenanalyse überraschte er die Teilnehmenden mit prägnanten Aussagen zu Kostenkennwerten, auch im aktuell schwierigen Umfeld. Die aufkommenden Diskussionen lieferten den Steilpass für die Gruppenarbeiten, bei denen die Teilnehmenden Landwerte mittels unterschiedlichen Hilfsmitteln (Lageklasse nach SVKG, Lageklasse SIV 2009 und 2019/20 sowie nach der Residualwert-Methode) für ein Beispielobjekt berechneten. Im Anschluss an den fachlichen Teil folgte ein ge-

meinsamer Apéro auf der Hotelterrasse, wo sich die Teilnehmenden weiter austauschten. Die beiden Organisatoren Ivo Hangartner (Vorstandsmitglied BEK) und Silvan Mohler (Präsident SIV) zeigten sich sehr erfreut über das starke Interesse. Beide Verbände sind sich einig: Weitere solche ERFA-Veranstaltungen sollen folgen – und dies nicht nur in St. Gallen.

DCF – aber richtig

Unser nächstes vas-SEMINAR zum Thema «DCF – aber richtig» bietet die vas wieder in Form eines ganztägigen Workshops an, zur Auswahl stehen 2 Termine:
Workshop 1: Mittwoch, 27. Oktober
Workshop 2: Montag, 1. November
Der Kursort ist Bern, aufgrund der beschränkten Teilnehmerzahl ist eine frühe Anmeldung empfohlen.

Mehr Infos finden Sie auf:
www.vas-aec.ch

Cena con ospite

Die Sektion Tessin organisiert jedes Jahr im Dezember ein Abendessen in einem guten Restaurant mit einem Gast aus der Immobilienwelt. Die diesjährige «Cena con ospite» findet am 2. Dezember 2021 statt.

Themenhefte für Immobilienbewerter

Seit 2018 erstellt SIREA in Zusammenarbeit mit dem SIV eine neue fachliche Publikationsreihe für Immobilienbewerter. Die Themenheftserie umfasst bisher:

- Anforderungen an Bewertungsgutachten
- Zinssätze in der Immobilienbewertung (Deutsch und Italienisch)
- Mietrecht
- Lageklassen (Deutsch und Italienisch)

Die Themenhefte können Sie über den SIV Shop beziehen:
www.shop.siv.ch

MENSCHEN

Wechsel im SIV-Vorstand

An der Mitgliederversammlung 2021 wurde **Stefan Rudin** aus Olten aus dem SIV-Vorstand verabschiedet. Stefan Rudin ist eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und Inhaber der Aare Reuss Immobilien Rudin. Er verlässt den Vorstand nach acht Jahren gemäss Vorgabe der Statuten. Während seiner Zeit beim SIV war er Vizepräsident und verantwortlich für die Finanzen. Für seine wertvolle Arbeit, die geschätzten und praxisnahen Inputs und für sein grosses Engagement bedanken wir uns ganz herzlich. Das Amt als Vizepräsident übernimmt **Karl Laternser**, im Vorstand auch verantwortlich für das Schätzungswesen.

Neu in den Vorstand gewählt wurde **Thomas Koch** aus Rothenburg im Kanton Luzern. Er übernimmt von Stefan Rudin den Bereich Finanzen und Controlling. Thomas Koch verfügt über 20 Jahre Erfahrung in den Bereichen Planung, Immobilientreuhand und Bewertung und ist seit fünf Jahren Fachverantwortlicher der Fachstelle Immobilien und Bewertung der Urner Kantonalbank. Thomas Koch ist Ingenieur mit Fachrichtung Raum- und Siedlungsplanung und Immobilienbewerter. Er ist zudem Mitglied in der Bewertungsexperten-Kammer SVIT.

Als neues Mitglied des SIV-SI-Ausschusses im Tessin dürfen wir **Ilaria Roveda** begrüßen. Ilaria Roveda verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich und ist Partnerin und Verwaltungsratsmitglied von P&M di Pagani e Mantegazza Real Estate SA, Gründerin von REVA Real Estate Valuation & Advisory in Lugano und Dozentin an der Scuola Universitaria della Svizzera Italiana (SUPSI). Sie ist Mitglied bei RICS (Royal Institution Chartered Surveyors-London).

SIREA: ERFOLGREICHER ABSCHLUSS

Wir gratulieren den Absolventinnen und Absolventen des CAS Immobilienbewertung.



BFH, Berner Fachhochschule für Architektur,
Holz und Bau, Burgdorf

BFH, Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, Burgdorf

Aregger Christian, Blättler Carole, Brog Carlo,
Cescato Philipp, Deflorin Nadine, Dürig
Serge, Dursun-Turna Melis, Frischknecht
Bettina, Fröhlicher Lukas, Gebhard Thomas,
Guggisberg Patric, Haueter Adrian, Jungo
Frédérique, Kemmer Fabienne, Loosli Andrea,
Nebiker Andreas, Pantenburg Lisa, Riedo
Rahel, Sutter Thomas, Theiler Beat, Weyeneth
Reto, Widmer Dominique Yvonne, Wüthrich
Patrick, Zahler Gabriel, Zaugg Beat,
Zengaffinen Diego

FHNW, Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, Muttenz

Donat Fabian, Draghiciu Dorothea,
Felix René, Hochstrasser Thomas,
Jeker Sibylle, Kult Joachim, Lehner
Martin, Meier Corina, Senn Catherine,
von Olhausen Larissa, Wilhelm
Tobias, Williner Marco



FHNW, Fachhochschule
Nordwestschweiz für Architektur,
Bau und Geomatik, Muttenz



OST Ostschweizer Fachhochschule,
Weiterbildungszentrum St. Gallen

**SUPSI Departement for Environment,
Construction and Design, Mendrisio**

(Die Abschlussfeier der SUPSI findet nach Redaktionsschluss statt, deshalb ohne Foto):
Buono Giovanni, Carroccio Christian, Colombo Laura,
Comandini Samuele, D'Errico Domenico,
Letardi Michele, Lolini Ruggero, Napoli Stefano,
Neodo Gianluca, Panighetti Deborah,
Petringa Francesco, Schwarz Jonathan, Serra Cristina,
Stefanini Gianmaria, Syla-Asllani Arta

HSLU, Hochschule Luzern, Technik & Architektur, Horw

Altorfer Tanja, Berka Doris, Bissig-Stirnemann Lea, Bracher Vera,
Bürgler Andy, Caduff Ursin, Diebel Jan-Christoph, Frey Erich,
Gassmann Oliver, Hirt Carlo, Jäggi Silvan, Jenzer Larissa, Luchsinger
Benjamin, Mathis Walter, Meier Christoph, Renggli Michèle,
Schefer-Klingler Lara, Salm Marco, Schneebeil Cornelia,
Schwarzgruber Sebastian, Tan Konstantin, Tatschl Janick,
Wobmann Mirco



HSLU, Hochschule Luzern,
Technik & Architektur, Horw

OST Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum St. Gallen

Auletta Alessio, Ammann Lucas, Andrés Martina, Battaglia Fabio,
Bernal Roberto, Bornhauser Jean-Pierre, Brupbacher Philip, Buschor Fabian,
Coray-Kamber Isabelle, Dudli Patrik, Ender Saskia, Erismann Rémy,
Fernandez Javier, Gähwiler Patrick, Goldinger Sascha, Gubser Sandra,
Hug Matthias, Hungerbühler Laila, Isler Roman, Kitic Aleksandar, Krapf Reto,
Kreis Fabian, Langenegger Andreas, Meichtry Silvan, Meier Larissa,
Membrini Nicola, Notz Corina, Parolini Boris, Reiner Ludwig, Roth Fabrice,
Roth Ulrich, Roth Marc-Andrea, Rothmund Timo, Rusch Mathias, Ryf Michael,
Sauter Philipp, Schättin Roger, Schlatter Fabio, Sopi Anton, Stillhard Mirco,
Wachlin-Zünd Esther, Werder Silas, Wetli Andreas, Widmer Carlo,
Wolfer Thomas, Zogg Fabian, Zürcher Jan

WIR TRAUERN UM DAVID HERSBERGER



Unser lieber Freund, Kollege und ehemalige Präsident der Bewertungsexperten-Kammer SVIT Dr. David Hersberger ist am 3. Juli 2021 nach schwerer Krankheit unerwartet von uns gegangen. David war als Bewertungsexperte und beratender Architekt in der Region Basel unter seiner eigenen Firma Hersberger Experts mit drei Mitarbeitenden tätig. Daneben wirkte er auch als nebenamtlicher Gebäudeschätzer bei der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung BGV und brillierte als zertifizierter Gerichtsexperte. Sein stupendes Fachwissen stellte er bei Bedarf auch gerne anderen Kolleginnen und Kollegen zur Verfügung und setzte sich mit viel Herzblut für die erspriessliche Weiterentwicklung des schweizerischen Schätzungswesens ein. 2008 erschien seine Dissertation zum Thema «Wertermittlung mit dem DCF-Verfahren bei Wohn- und Büroimmobilien in der Schweiz und in Deutschland». Mit David verlieren wir einen lieben und tollen Freund. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren. Ruhe in Frieden.

Andreas Thiemann, Mitglied SIV und Vorstand SVIT Bewerter



Der SIV-Kopf dieser Zoom-Ausgabe ist Olivier Aeby. Er führt seit 2019 sein Einzelunternehmen «Immobilien & Wert» und ist eidgenössisch diplomierter Immobilientreuhänder. Olivier Aeby ist zudem Immobilienbewerter und Immobilienentwickler mit eidgenössischem FA. Er ist Mitglied beim SIV, bei der Bewertungsexperten-Kammer SVIT/BEK und ist Certified Expert ISO 17024/SEC 04.1.

OLIVIER AEBY

Worüber können Sie herzlich lachen?

Mit Freunden über alte Zeiten. Oder über die bis heute unerreichte Sitcom King of Queens – das ist genau mein Humor.

Und was bringt Sie so richtig auf die Palme?

Die Informatik ist im Berufsalltag sehr wertvoll. Gleichzeitig kann sie mich auch komplett aus der Fassung bringen, wenn sie nicht wie gewünscht funktioniert. Das Gleiche gilt auch für das Handy und andere elektronische Geräte.

Wenn Sie sich eine Superkraft aussuchen könnten, welche wäre das?

Die Gabe, Dinge rückgängig zu machen, wie am Computer. Ich bin ein ungeduldiger Mensch und wäre schon oft froh darum gewesen.

Ein Leben im Kloster – könnten Sie sich das vorstellen?

Als freiheitsliebender Mensch ist dieser Lebensstil für mich eher ungeeignet. Dennoch stelle ich mir den Ausgleich von Arbeit und Besinnung bereichernd vor und als Bierliebhaber ist man bei den Mönchen ja in guter Gesellschaft.

Was bedeutet Schätzen für Sie?

Im Berufsalltag bedeutet Schätzen für mich, einem Objekt auf Grund seiner vielfältigen Eigenschaften einen objektiven Wert beizumessen. Dazu benötige ich eine geeignete Methodik, Fachwissen und Marktverständnis. Werte sollten stets plausibel sein, nur so sind sie beständig. In der Bewertung ist es daher sinnvoll, zwischendurch die Perspektive zu wechseln.

Was raten Sie dem Branchennachwuchs?

Seid gewissenhaft und transparent, aber auch mutig und offen für neue Erfahrungen. Nur wer sich Herausforderungen stellt, kann sein Wissen und seine Fähigkeiten erweitern. Fehler können immer und überall passieren. Wichtig ist, daraus zu lernen.

Ein Blick in die Zukunft: Wo steht die Schweizer Immobilienbranche in zehn Jahren?

Megatrends wie die Digitalisierung werden die Immobilienbranche nachhaltig beeinflussen. Ein Grossteil der Anleger wird sich weiterhin auf Wohnimmobilien konzentrieren, denn hier ist der Bedarf anhaltend und unbestritten. Gleichzeitig wird der Anteil an Wohneigentum weiter zunehmen – wenn die Finanzmarktsituation langfristig stabil bleibt.



Mauro Formoso,
Absolvent MAS in
Real Estate Management

Online-
Infoveranstaltung
11.11.2021

Jetzt weiterbilden.

Immobilien- management

ost.ch/wb-immobilienmanagement

Ein Schnäppchen?



immodatacockpit

Informiert in wenigen Clicks

- ▶ Standortbeurteilung
- ▶ Wertermittlung
- ▶ Ertragsbenchmarks
- ▶ Kostenbenchmarks
- ▶ Angebotsmerkmale
- ▶ Baubewilligungen

www.immodatacockpit.ch

ein Produkt von

immocompass