

# zoom

Das Fachmagazin für Schweizer Immobilienbewerter 01|19

Schwerpunkt «Der Bewerter»

## VON UNSCHÄTZ- BAREM WERT

Vor(ur)teile einer Berufsgattung

06  
Viel Verantwortung  
trotz Digitalisierung

17  
So viel Transparenz  
verträgt der Markt

33  
Wenn der statistische  
Vergleich hinkt



© Christine Kocher

#### IMPRESSUM

##### Herausgeber



Schweizer Immobilienschätzer-Verband  
Poststrasse 23, 9000 St.Gallen  
T 071 223 19 19, www.siv.ch

##### Partner



Schweizer Institut für  
Immobilienbewertung



Chambre suisse d'experts  
en estimations immobilières

##### Gesamtverantwortung

Daniel Hengartner, lic. iur. HSG,  
Präsident SIV  
daniel.hengartner@siv.ch, www.siv.ch

##### Chefredaktion

Sibylle Jung  
zoom@siv.ch

##### Redaktionsteam

Jitka Doytchinov, Silja Munz, Felix Thurnheer,  
Urs-Peter Zwingli

##### Redaktioneller Beirat

Martin Frei, Ernst Reich

##### 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

Meetingroom im Grand Hotel Les Trois Rois,  
Basel, Austragungsort der diesjährigen  
SIV-Mitgliederversammlung

# ERKENNTNIS- FINDUNG

Liebe Bewerberin

Lieber Schätzer

Ich liebe Vorurteile. Und verachte sie. Immer wieder aufs Neue. Letzteres, weil sie oft voreilig sind und selten objektiv. «Die Zeit»-Redakteurin Katrin Zeug spricht von Wahrnehmungsfehlern, Denkschablonen und Aufmerksamkeitsphänomenen – mit gesellschaftlicher Dimension. Wer weiss, wie sie funktionieren, sagt Zeug, kann verantwortungsbewusst mit ihnen umgehen – und womöglich bessere Entscheidungen treffen.

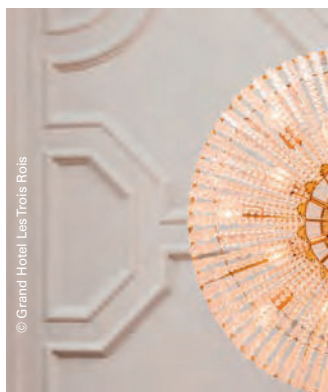
Was hat das nun mit der Immobilienbewertung zu tun? Vieles. Denn wie jedem Berufsbild haften auch dem Bewerber – und auch ihr, der Bewerberin – Vor(ur)teile an. Was ist denn nun typisch Bewerber? Wir wollten es herausfinden, darlegen, widerlegen. Aufklären. Ein bisschen fürsprechen auch. Und widmen deshalb diese Zoom-Ausgabe den Bewerberinnen und Bewertern. Wir beleuchten ihre Rolle in der Immobilienbranche. Wir zeigen ihre Macht auf, aber auch ihre Verantwortung. Und mit welchen ethischen Themen sie konfrontiert sind. Interessant: Die Faktenlage rund und die Bewertung ist dünn. Das wiederum ist in zweierlei Hinsicht bemerkenswert: Erstens, weil Bewerber resp. der Output der Tätigkeit der Bewerber, die Bewertung, Dreh- und Angelpunkte fast jedes Immobiliengeschäfts ist. Und zweitens, weil wir auf die Schätzung, die auf Bauchgefühl kombiniert mit Erfahrung, Fachwissen, Methodik und Marktkennntnis beruht, angewiesen sind.

So gesehen sind Vorurteile ein Segen. Oder – wie es Frau Zeug sagt: Sie dienen als Interpretations- und Verhaltenshilfen, als Heuristik. Tun wir also alles dafür, dass die richtigen Informationen bei den wichtigen Stakeholdern abgelegt werden, sich als Stereotypen verankern. Wir hoffen, mit dieser Ausgabe etwas dazu beitragen zu können.

Bleiben Sie wachsam. Damit Sie die besten Entscheidungen treffen. Privat und beruflich gleichermaßen.

Bis dahin, alles Gute

Sibylle Jung



FOCUS



# 06

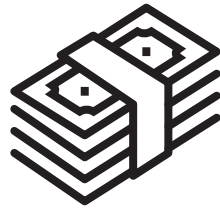
## RICHTIG BEWERTEN

Von der Macht und Verantwortung des Immobilienbewerterers

# 08

## IN ZAHLEN AUSGEDRÜCKT

Grosse Bedeutung des Bewerterers,  
dünne Faktenlage



# 8,64

# 10

## VIELE PERSPEKTIVEN

Die Rolle des Bewerterers aus Sicht  
verschiedener Akteure



# 14

## HIGHEST AND BEST USE

Gunnar Gärtner über die Alltags-  
tauglichkeit des Bewerterprinzips

# 17

## REVOLUTION?

Das Potenzial von neuen  
Geschäftsmodellen



## 05 INTRO

Geschätzt#3  
mit Franz Fischer,  
Suva

## 20 MARKTREPORT

Den aktuellen Markt  
im Überblick

## 24 MEHRWERT

Was bedeutet «mehr  
Wert» denn nun bei  
einer Immobilie? Und  
für wen? Auf der Su-  
che nach dem Zünglein  
an der Waage  
bei Spezialisten mit  
Berührungspunkten  
zur Branche

## 26 AUS- UND WEITERBILDUNG

Punktgenau, mit hoher  
Praxisrelevanz

## 28 BEST PRACTICE

Themenheft – Dem  
Zinssatz auf der Spur

## 30 DAS PRÜFSOFA

Themen aus der Welt  
des Schätzers.  
Zugespitzt und auf  
den Punkt gebracht

## 33 REGION

Manchmal hinkt der  
statistische Vergleich

## 36 VERBANDINFOS

Aus der Welt des SIV

## 38 SIV-KOPF

mit Silvan Mohler



Was bestimmt den  
Wert meines Stammlokals?

SIV bietet Antworten. Und mehr.

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

Der SIV, Schweizer Immobilienschätzer-Verband,  
ist Kompetenzpartner Nr. 1, wenn es um Immobilien-  
bewertungsfragen geht. Er engagiert sich explizit für  
dieses Fachgebiet und vernetzt Gleichgesinnte.

**Schweizer Immobilienschätzer-Verband**  
Associazione svizzera valutatori immobiliari  
Association suisse des estimateurs immobiliers  
Swiss Association of Real Estate Appraisers

**Wenn's um Werte geht.**

# GESCHÄTZT#3

Als Leiter Immobilien bei der Suva ist Franz Fischer für rund 165 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von über 5 Mrd. CHF verantwortlich. Jährlich kommen Neuinvestitionen im Umfang von rund 200 Mio. CHF dazu. Die über 100-jährige Geschichte des Schweizerischen Unfallversicherers verbindet Tradition mit Innovation. Nach dem Erfolgsmodell der perfekten Balance strebt Franz Fischer auch privat.

Text: Silja Munz

## #1 COWORKING@D4

Eine Initiative der Suva und für Franz Fischer die Arbeitswelt von morgen, aus der kreative, neue Ideen wachsen. «Coworking@D4» im Business Village Luzern bietet auf 400 m<sup>2</sup> Fläche.



Franz Fischer ist seit vier Jahren Leiter Immobilien bei der Suva.



## #3 DREH- UND ANGELPUNKT

Hauptsitz und Franz Fischers Arbeitsplatz: Für ihn symbolisiert das Herzstück der Suva traditionelle Grundwerte, gepaart mit dynamischer Wandelbarkeit. Das Gebäude Baujahr 1914 hat sich immer wieder neu erfunden und gehört heute zum festen Stadtbild von Luzern.

## #2 GANZ SCHÖN SCHRÄG

Ruhe und Zeit findet Franz Fischer unten im verkehrsfreien Dorf, Erholung und Inspiration in luftiger Höhe. Die Stossbahn ist mit einer Steigung von 110 Prozent die steilste Standseilbahn der Welt.



## 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 schätzer-typisch – und trotzdem lesenswert.

# TROTZ DIGITALISIERUNG BLEIBT VIEL VERANTWORTUNG

**Mit der Digitalisierung und mit standardisierten Methoden steigt die Transparenz von Immobilienbewertungen. Macht und Verantwortung des Bewerbers bleiben dennoch hoch.**

**Wie soll er damit umgehen?**

Text: Urs-Peter Zwingli, Bild: Anya Berkut, Istockphoto

**20**

Prozent Differenz

**25**

Prozent Spannweite

ich der Betroffene bin? Zweitens soll man sich fragen, ob diese Entscheidung ein Gesetz begründen könnte: Kann ich wollen, dass alle so handeln? Und drittens prüft man, ob die Entscheidung begründbar ist: Wie würde ich sie gegenüber Vorgesetzten, meiner Familie oder in einem Medieninterview rechtfertigen? Dieser Ansatz scheint auf den ersten Blick banal. «Doch er ist universell anwendbar, gerade bei unbekannten Problemen und Entscheidungen», sagt Beschorner.

## **Standesregeln sind nur Soft Law**

Die Verantwortung des Immobilienbewerbers, nach ethischen Richtlinien zu handeln, ergibt sich unter anderem aus dessen zentraler Rolle in seiner Branche. «Die Macht des Bewerbers ist gross, weil er bei Immobiliengesellschaften die weitaus wichtigste Vermögensanlage bewertet. So hat er direkten Einfluss auf den Marktwert dieser Unternehmungen», sagt Daniel Zaugg, Leiter des Sektors Immobilien bei Ernst & Young Schweiz. Für kotierte Unternehmen in der Schweiz ist die Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bei der Bewertung vorgeschrieben. «Diese Methode wird seit Jahren angewandt und verfeinert, das Modell ist akademisch richtig. Dennoch bleibt bei der Anwendung ein gewisser Prozentsatz der Einschätzung dem

Bewerter überlassen, da dieser unter anderem Annahmen zum Diskontsatz oder zur Marktmiete trifft», sagt Zaugg. Darum konzentriere sich sogar in grösseren Firmen relativ viel Macht auf den leitenden Bewerter. «Es wäre zu begrüßen, wenn es dazu Regelungen gäbe. Angebracht wäre aus Sicht der Unabhängigkeit etwa, dass ein leitender Bewerter in einem Turnus von fünf oder sieben Jahren gewechselt wird», sagt Zaugg. Zwar gebe es Branchenstandards wie den Swiss Valuation Standard oder international die Standesregeln des Royal Institute of Chartered Surveyors. Diese sind aber weitgehend Soft Law, das nicht von einer staatlichen Institution umgesetzt wird. Zaugg betont, dass sich die Immobilienbewertung in der Schweiz extrem professionalisiert habe: «Als Revisionsfirma machen wir gute Erfahrungen. Neben der verbesserten Ausbildung der Bewerter hat die Menge der Daten und jene der Interpretationstools mit der Digitalisierung zugenommen.»

## **Der Konflikt des Bewerbers**

Die Digitalisierung sei der Qualität von Bewertungsgutachten zuträglich, «da es weniger oder keine Medienbrüche gibt und idealerweise nur eine Datenquelle vorhanden ist», sagt Stephan Kloess, selbstständiger Consultant für Immobilieninvestoren sowie Dozent an der Universität Zürich, am In-

Integrität, Ehrlichkeit, Verantwortung, Unabhängigkeit, Sorgfalt, Objektivität. Danach sollen Immobilienbewerter laut SIV-Standesregeln ihr Handeln ausrichten. Doch helfen diese recht abstrakten Begriffe, wenn ein Bewerter im Berufsalltag vor einer heiklen Entscheidung steht? «Dass sich ein Berufsstand einen ethischen Kodex gibt, ist zu begrüßen. Doch bei der Behandlung konkreter Probleme gibt es geeignetere Ansätze als einen Moralkatalog», sagt Thomas Beschorner, Professor für Wirtschaftsethik an der Universität St.Gallen (HSG). Die moderne Ethik, erklärt Beschorner, behandle moralische Dilemmas mit einfachen Gedankenexperimenten: Erstens soll man sich in die Perspektive jener versetzen, die von der eigenen Entscheidung betroffen sind: Würde ich so entscheiden, wenn

«  
Am Ende ist die  
Einschätzung  
des Bewerter  
entscheidend  
und nicht jene der  
Maschine.  
»

stitut für Finanzdienstleistungen Zug sowie an der TU Berlin. «Am Ende ist die Einschätzung des Bewerter entscheidend und nicht jene der Maschine», sagt Kloess. Wenn zwei Bewerter das gleiche Objekt mit derselben Methode bewerten, sei eine Differenz von bis zu zwanzig Prozent möglich. Grossen Einfluss auf die Bewertung haben alle Kosten- und Ertragspositionen sowie die Wahl der Verzinsungsgrössen. «Die Bandbreiten für die angenommenen Werte sind signifikant», sagt Kloess. So könnten beispielsweise angenommene Sanierungskosten nach den Richtlinien des SIA für Grobkostenschätzungen eine Spannweite von bis zu 25 Prozent aufweisen. «Trotz dieser Streuung ist vom Bewerter gefordert, einen möglichst genauen und nachvollziehbaren Marktwert zu definieren. Mit

diesem Konflikt, aber auch mit der damit verbundenen Verantwortung, muss er umgehen können», sagt Kloess. Für eine seriöse Immobilienbewertung sei zur Qualitätssicherung das Vier- oder besser Sechs-Augen-Prinzip zwingend. Der Spielraum und die Verantwortung des Bewerter sind in der Branche bekannt – und können zu Diskussionen führen, etwa zwischen dem Bewerter und potenziellen Investoren. «Solche Diskussionen sind bis zu einem gewissen Punkt normal. Fühlt sich der Bewerter allerdings nur ansatzweise unter Druck gesetzt, sollte er auf seine Unabhängigkeit verweisen, schliesslich testiert er seine Jahresendbewertungen. Von «Gefälligkeitsgutachten» ist abzusehen», sagt Kloess. Die Wahrung der Unabhängigkeit sei ein zentraler Wert des Berufsstandes.

Qualität in der Immobilienbewertung bedeutet in erster Linie, kritisch zu sein – mit Gegebenheiten, der eigenen Arbeit, mit Werten.

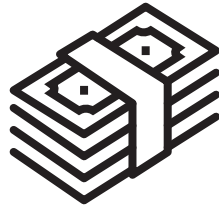


# IMMOBILIENBEWERTUNG IN ZAHLEN

**Die Stellung des Bewerterers in der Immobilienbranche ist zentral,  
die Datenlage zur Bewertungsarbeit allerdings dünn.  
Zoom hat Zahlen herausgesucht, die den Berufsstand beschreiben.**

Text und Recherche: Urs-Peter Zwingli

Die Arbeit des Immobilienbewerterers legt die Basis für viele weitere Prozesse im Immobilienmarkt. Trotzdem ist die Datenlage zur Immobilienbewertung an sich dünn. Der Schweizer Immobilienschätzer-Verband führt zwar ein umfangreiches Schätzerverzeichnis, ein zentrales Berufsregister gibt es jedoch nicht. Es besteht auch keine Institution, die genaue Kennzahlen zur Immobilienbewertung in der Schweiz erfasst. Auch beim Bundesamt für Statistik liegen keine Zahlen vor, die verlässliche Aussagen etwa zum Marktvolumen der Bewertungsarbeit in der Schweiz zulassen. Die vorliegenden Zahlen wagen dennoch den Versuch, eine Vorstellung vom Umfang der Bewertungsbranche zu vermitteln. Einige davon wurden speziell für dieses Magazin zusammengesucht und addiert.



# 8,64

Mrd. CHF

---

Provisorischer Wert aller Handänderungen in ersten drei Quartalen 2018 im Kanton Zürich<sup>1</sup>

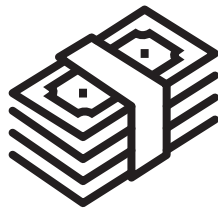


# 1003

Mrd. CHF

---

Hypothekarvolumen der Schweiz, Stand November 2018<sup>3</sup>



# 3350

Mrd. CHF

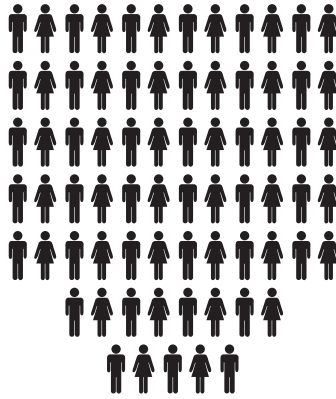
---

Marktwert aller Miet- und Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Büro- und Verkaufsflächen in der Schweiz<sup>2</sup>



Den MAS Real Estate am Curem haben 2017/18 **38** Studierende absolviert. Den Master Real Estate Management mit Vertiefung Valuation **11** abgeschlossen und den Master en Immobilier am Institut d'Etudes Immobilières in Genf, bei dem Immobilienbewertung ein Teilbereich des Studiums ist, **13**.

## AUSBILDUNG



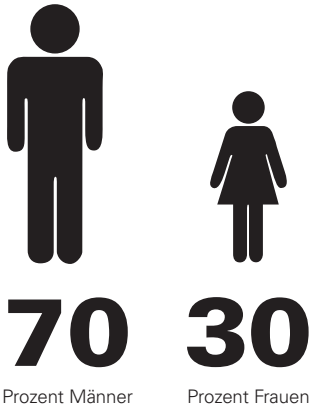
# 73

Anzahl der Personen, die **2006** in der Deutschschweiz und im Tessin einen vom Sirea angebotenen CAS in Immobilienbewertung abgeschlossen haben.<sup>5</sup>



# 234

Anzahl der Personen, die **2018** in der Deutschschweiz und im Tessin einen vom Sirea angebotenen CAS in Immobilienbewertung abgeschlossen haben.<sup>5</sup>



haben sich in die derzeit laufenden CAS Immobilienbewertung eingeschrieben.<sup>5</sup>



angebotene Spezialgebiete

auf der **Online-Schätzersuche** des SIV – von «Bauland» bis «Zone für öffentliche Nutzung».<sup>4</sup>

# 1465

Anzahl Mitglieder in den Berufsverbänden

SIV	736
CEI	107
RICS	414
SEK/SVIT	208

Schweizer Immobilienschätzer-Verband (SIV)  
Chambre Suisse d'Experts en Estimations Immobilières CEI  
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) in der Schweiz  
Schätzungsexperten-Kammer des Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft (SEK/SVIT)

### Quellen

- 1 Statistisches Amt des Kantons Zürich
- 2 Wüest Partner, Immobilienmarkt Schweiz, Ausgabe 4, Quartal 2018
- 3 Schweizerische Nationalbank
- 4 SIV.ch
- 5 Sirea AG

# VIELE PERSPEKTIVEN AUF DEN BEWERTER

**Welche Rolle kommt dem Bewerter im Alltag zu? Welche Eigenschaften sind unerlässlich? Und welche Vorteile hat er gegenüber automatisierten Bewertungsprogrammen? Zoom wollte das herausfinden. Und hat fünf Akteure im Immobilienwesen befragt.**

Umfrage: Urs-Peter Zwingli

Der Beruf des Immobilienbewerter ist vielseitig. Neben Methodenkenntnis braucht es Erfahrung und das berühmte, aber schwer fassbare Bauchgefühl. Zudem hat der Bewerter in seinem Berufsalltag mit verschiedensten Personen Kontakt: Viel Fingerspitzengefühl im Umgang mit unterschiedlichen Ansprüchen und Haltungen ist also gefragt. Wie Expertinnen und Experten das erleben, welche Rolle sie den Bewertern zuschreiben und welche Erwartungen sie haben, verraten sie in ihren Statements.





#### **DER JURIST**

**Thomas Schönenberger, 46, Partner und Verwaltungsratspräsident der Anwaltskanzlei Bratschi AG, spezialisiert auf Bau- und Immobilienrecht**

«Der Immobilienbewerter soll unabhängig, erfahren, methodisch, sachlich und korrekt sein. Die Unabhängigkeit ist seine zentrale Eigenschaft, da diese unabdingbar ist für die notwendige Objektivität und damit auch Akzeptanz des Bewertungsergebnisses. Da es sich bei der Immobilienbewertung trotz aller Methodik nicht um eine exakte Wissenschaft handelt, braucht es für gute Resultate auch eine reiche praktische Erfahrung. Diesbezüglich bringt der erfahrene Bewerter gegenüber einem Algorithmus noch einen Mehrwert. Der korrekt arbeitende Bewerter bürgt für eine Objektivierung der im Immobilienmarkt oft vorherrschenden, subjektiven Preis- bzw. Wertvorstellungen. In meiner praktischen Tätigkeit sind Bewerter und deren Arbeit eher selten Gegenstand von Rechtsfällen, dies im Gegensatz zu bautechnischen Experten wie Ingenieuren. Liegenschaftsbewertungen sind aber in Scheidungen und Erbstreitigkeiten mit Liegenschaftsbezug von grosser Bedeutung.»

#### **DER KUNDE (1)**

**Stephan Lüthi, 55, Head Real Estate bei Swisscanto**

«Der Immobilienbewerter soll unabhängig, kompetent, methodensicher, erfahren und marktnah sein. Seine zentrale Eigenschaft ist die Unabhängigkeit, er darf sich bei der Festlegung eines Fair Values nicht beeinflussen lassen. Die Bewertung erfolgt nach einigen Grundsätzen: transparent, nachvollziehbar, eindeutig und stringent in den Annahmen. Ein Interpretationsspielraum der Bewertung darf nicht entstehen. Eine automatisierte Bewertung kann zwar hilfreich sein, schlussendlich muss die Beurteilung des Zustandes einer Liegenschaft aber auch künftig durch einen Menschen erfolgen. Nur so ist ein adäquates Gesamtbild möglich. Immobilienbewerter spielen für Swisscanto eine bedeutende Rolle. Dies ist unter anderem der regulatorischen Vorgabe geschuldet, dass die Festlegung des Marktwerts der Liegenschaft in unseren Produkten durch einen unabhängigen Bewerter vorgenommen werden muss.»



# 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

Immobilien-Bewertung / Kostenplanung / Portfolio Management



**Kompetent. Persönlich. Unabhängig.**

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

**SIV** 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

[www.bewera.com](http://www.bewera.com) | [info@bewera.com](mailto:info@bewera.com)

Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach



#### **DIE EXPERTIN**

**Dunja Kovári-Binggeli, 44, Gründerin und Mitinhaberin von sa\_partners mit Sitz in Zürich, Schwerpunkt Strategische Regionalentwicklung, Dozentin am Swiss Institute of Real Estate Appraisal (Sirea)**

«Der Immobilienbewerter soll interdisziplinär, vorausschauend, marktorientiert, analytisch und agil sein. Zentral ist, dass er flexibel und vorausschauend denkt. Eine kurzfristige Sichtweise bringt langfristig nicht den gewünschten Erfolg. Neben harten Faktoren sind zunehmend auch weiche Faktoren für die Bewertung relevant. Zudem ist für ein langfristig gutes Investment die Abschätzung von globalen und regionalspezifischen Trends wichtig. Dieses Einfühlen beziehungsweise die Empathie für den Wandel hat der Mensch den Maschinen voraus.»

#### **DER KUNDE (2)**

**Marcel Blum, 53, Leiter Investment Management bei Implenia**

«Der Immobilienbewerter soll kompetent, verlässlich, dienstleistungs- und kundenorientiert sein sowie die ethischen Anforderungen erfüllen. Letzteres ist seine wichtigste Eigenschaft und bildet die Grundlage für die Einschätzung der eigenen Fachkompetenz und jeglicher Zusammenarbeit. Toolgestützte Wertermittlungen sind für Standardobjekte als holistische Basis gut geeignet. Abhängig vom Bewertungszweck, für die Beurteilung einer spezifischen Immobilie sowie für individuelle und komplexe Sachverhalte ist die Expertise des Immobilienbewerbers jedoch unerlässlich. Bei uns decken Immobilienbewerter verschiedene Bedürfnisse ab: von der Definition von Marktwerten für die Rechnungslegung über die Herleitung einer Zweitmeinung bis hin zu Marktfeedbacks. Wichtig ist bei Bewertungen die Transparenz sowie die Einhaltung der Standards von RICS und der SVS.»



#### **DER IMMOBILIENBEWERTER**

**Detlef Hesse, 58, Mitinhaber Hesse AG Architektur + Immobilientreuhand**

«Der Immobilienbewerter soll fachkompetent, unabhängig, unparteiisch, loyal sein und transparent arbeiten. Die Sorgfalt ist seine zentrale Eigenschaft, da unsorgfältige Arbeit zu Fehlentscheidungen oder auch grossen monetären Folgeschäden führen kann. Zugegebenermassen liefern heute hedonische Bewertungsmodelle bei vielen Objekten absolut realistische Werte. Hat jemand aber kein 08/15-Objekt, muss man hedonische Ergebnisse dennoch hinterfragen. Ich denke darum, dass es weiterhin Bewerter braucht. Viele spezielle Eigenschaften eines Objektes können statistisch nicht erfasst werden, ein erfahrener Bewerter sieht diese jedoch.»



Es gilt in jedem Fall abzuschätzen, ob es sich lohnt, das Potenzial einer Liegenschaft maximal auszunützen.

# «DER BEWERTER IST DER WIRTSCHAFTSPRÜFER FÜR IMMOBILIEN»

**Nur die bestmögliche Nutzung einer Liegenschaft unter Einrechnung des vollen Ausnutzungspotenzials einer Grundstücksparzelle führt zum Marktwert. Deshalb ist das Bewertungsprinzip «Highest and best use»<sup>1</sup> massgeblich. Gar ultimatv? Im Gespräch mit Gunnar Gärtner, Präsident der Schweizerischen Schätzungs-experten-Kammer beim SVIT, über Renditeoptimierungen, die Wichtigkeit des Bewertungszwecks und den Einsatz von hedonischen Modellen.**

Interview: Sibylle Jung

**Gunnar Gärtner, Maximierung und Optimierung sind im Immobilienmarkt vorherrschend. Wie wirkt das auf die Bewerter?** In effizienten Märkten wird die Renditeoptimierung angestrebt. Die Mehrheit der Marktteilnehmer sind bestrebt, die verfügbaren Grundstücke optimal zu nutzen. Grund dafür sind der hohe Anlagedruck und die geringe Verfügbarkeit von Bauland. Das zeigt sich bei den

Transaktionen und fordert auch den Bewerter. Im Vergleich zum Fortführungswert maximiert erst die Einrechnung der Nutzenpotenziale den Liegenschaftswert. Der Bewerter hat verschiedenste Fragen zu klären: Wie sehen die baurechtlichen Voraussetzungen aus? Wie steht es um die Machbarkeit am spezifischen Standort? Oder wie wirtschaftlich ist das Investment?

**Die «Vollständige Ausschöpfung des Nutzungspotenzial» ist zwar Standard und Bewertungsvorgabe, letztlich aber eine Fiktion. Wie gehen Stakeholder damit um?** Die Diskussion gab es bei der Einführung von IFRS 13: Sollte ein institutioneller Anleger alle seine Mehrfamilienhäuser als Stockwerkeigentum bewerten lassen, weil der Wert einer Eigentumswohnung – zum Bewertungszeitpunkt



Entscheidend ist der  
Bewertungszweck, der im  
Rahmen der Auftragsklärung  
vom Bewerter zwingend  
zu klären ist.



betrachtet – höher ist als der Wert einer Mietwohnung? Oder überwiegt die Betrachtung, dass ein Renditeobjekt dem institutionellen Eigentümer jedes Jahr einen guten Return bringt? Ein anderes Beispiel ist eine Dachaufstockung, mit der das Potenzial einer Liegenschaft maximal ausgenutzt werden könnte. Sie ist in vielen Fällen nicht wirtschaftlich. Der Immobilieneigentümer muss sich fortlaufend Gedanken machen, ob sich eine Ausschöpfung wirklich lohnt. Der Bewerter hat die Aufgabe, diese Wirtschaftlichkeitsüberlegungen der Marktteilnehmer zu antizipieren.

**Welche konkrete Wirkung hat das «Highest and best use»-Prinzip auf die Fair Value-Ermittlung und den Bewerterprozess?** Der faire Wert ist der marktübliche Wert. Wenn nichts anderes vereinbart, ist es Auftrag des Bewerter, alle Überlegungen zu machen, um den maximal erzielbaren Wert zu ermitteln. Eine Maximierung des Nutzenpotenzials ist aber nicht immer gefordert. Entscheidend ist der Bewertungszweck, der im Rahmen der Auftragsklärung vom Bewerter zwingend zu klären ist.

**Jedes Prinzip hat seinen Rahmen. Wie alltagstauglich ist es?** Bei einer Due Diligence für den Erwerb oder Verkauf einer Liegenschaft ist immer der «Highest and best use» zu prüfen,

schliesslich würde jeder Käufer genauso denken und handeln. Der «best owner» einer Liegenschaft hat überdies vielleicht noch weitere Vorteile beim Erwerb eines Arrondierungsgrundstücks, der ihn als Anrainer besonders begünstigt oder eine Arealentwicklung erst ermöglicht. Meistens nicht anzuwenden ist die Maximierung des Grundstückswertes bei einer Finanzierungsbewertung. Die Bank interessiert sich nicht für Potenziale, die der Kreditnehmer gar nicht finanzieren könnte.

**Stichwort Daten: Sie werden immer zentraler. Woher bekommt der Bewerter die Immobilienmarktdaten? Und wie geht er professionell damit um?** Die Verfügbarkeit von Daten ist enorm angestiegen. Angebotsdaten und Marktdaten sind soweit frei zugänglich und für alle Marktteilnehmer verfügbar. Die Herausforderung

für den Bewerter ist es, an echte Transaktionsdaten zu gelangen. Broker und institutionelle Eigentümer kennen das Marktgeschehen, Bewerter replizieren die Märkte. Der SVIT arbeitet zusammen mit SIV und der Real Estate Investment Data Association REIDA am Ausbau einer Datenbank, um Zugang zu echten Transaktionsdaten zu bekommen. Im seitwärts und in Teilsegmenten auch rückläufigem Markt sind Angebotsdaten wenig aussagekräftig und Transaktionsdaten zeigen eine Tendenz der Marktentwicklung auf. Wir diskutieren aktuell, wie wir anonymisierte Daten mit ausreichend Objektinformation anreichern, damit Bewerter die erhobenen Transaktionsdaten für ihre Zwecke richtig interpretieren können.

**Tiefe Zinsen, hohe Preise – wo liegen die Herausforderungen im heutigen Marktumfeld?** Die Werteeinflüsse bei



Die aktuell bezahlten Preise  
sind aus Sicht des Bewerter  
kaum nachhaltig.





Der Bewerter hat die Aufgabe, die Überlegungen eines Immobilieninvestors zu antizipieren.



**GUNNAR GÄRTNER ÜBER DIE ATTRAKTIVITÄT DES BERUFS IMMOBILIENBEWERTER/IMMOBILIENBEWERTERIN**  
Ein breites Aufgabenspektrum macht den Beruf des Immobilienbewerter / der Immobilienbewerterin so interessant. Der Bewerter braucht ein Grundverständnis von Makro- und Mikroökonomie, ein gutes Gespür für den Markt, viel Erfahrung im Projektmanagement, die Freude, auf Menschen in unterschiedlichsten Funktionen zu treffen – vom Hauswart bis zum CFO –, und ein gutes Zahlenflair. Der Alltag eines Bewerter ist sehr vielfältig und man erhält Einblick in einige der spannendsten Projektentwicklungen der Schweiz. Ein erfahrener Immobilienbewerter darf jedes Jahr 120 bis 150 Objekte anschauen. Diese Kadenz ist anspruchsvoll. In der Ausbildung wird die Komplexität der Bewertung reduziert; die Studenten erstellen bereits zum Abschluss des ersten Semesters ein eigenes Gutachten. Das ist eine gute Lernerfahrung, ersetzt jahrelange Praxiserfahrung jedoch nicht.

der Werteinschätzung werden auf tiefem Zinsniveau immer grösser. Bei sinkenden Diskontierungssätzen steigt der Marktwert überproportional. Bei den derzeitigen Transaktionspreisen von Mehrfamilienhäusern in urbaner Lage ist der Hebel bei leicht tieferer Rendite erheblich; die bezahlten Preise sind aus Sicht des Bewerter kaum nachhaltig. Doch welche Alternativen hat eine Pensionskasse im heutigen Marktumfeld bei anhaltenden Negativzinsen?

**Zukunft des Bewerter: Braucht es den Schätzer in Zeiten hedonischer Modelle überhaupt noch?** Hedonische Modelle eignen sich hervorragend für die Einschätzung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Auch die Bewertungsmodelle für Standard-Mehrfamilienhäuser sind durchaus einsetzbar. Doch welchen Wert hat der JaBee-Tower, das höchste Schweizer Hochhaus für Mietwohnungen, das derzeit in Dübendorf entsteht? Wie wird das Immobilienportfolio der SBB Immobilien bewertet? Und wie hoch ist die Einkaufsdestination Mall of Switzerland zu bilanzieren? Der Bewerter ist der Wirtschaftsprüfer für Immobilien. Würden Sie ein Unternehmen kaufen oder verkaufen ohne einen Business Case? Ich glaube, die Frage müsste lauten, in welchen Fällen auch mit maschinellen Lösungen gearbeitet werden kann...

**Zukunft Bewertungswesen: Was steht an?** Wir müssen gemeinsam mit allen Stakeholdern wie auch Vertretern der FINMA und der Schweizer Bankiervereinigung das Bewertungswesen der Zukunft gestalten. Die Zinswende deutet sich an. Als Experten sind wir gefordert, nicht nur den Immobilien, sondern auch unserer eigenen Arbeit den gebührenden Wert zu geben. Nach zwei Jahrzehnten steigender Immobilienwerte wird sich erst im Ausverkauf auf den Teilmärkten zeigen, ob wir als Wirtschaftsprüfer für Immobilien in der Lage waren, den zu erwartenden Business Case im Immobilienmarkt adäquat einzuschätzen.

<sup>1</sup> «Highest and best use» (engl. höchster und bester Nutzen) ist ein Konzept, das von Ökonomen wie Irving Fisher bereits im späten 19. Jahrhundert entwickelt wurde. Mit zunehmender Bedeutung der internationalen Standards rund um die Rechnungslegungsvorschrift IFRS, die als Hauptziel die so genannte «true and fair presentation» hat, hat das Konzept auch in der Immobilienbewertung an Bedeutung gewonnen resp. gilt als Standard. Das Fair Value Measurement das gemäss IFRS 13 zur Bestimmung des Marktwertes anzuwenden ist, berücksichtigt die Nutzung des Vermögensgegenstandes (eine Immobilie) in seiner höchsten und besten Verwendung resp. spiegelt jenen (besten) Wert, der ein anderer Marktteilnehmer bei einem Verkauf erzielen würde – so, wie es physisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist.



**Gunnar Gärtner**  
MRICS, Dipl.-Bauingenieur,  
Inhaber und Geschäftsführer COMRE AG, Zürich,  
Präsident der Schätzungs-  
experten-Kammer SVIT,  
Dozent bei Sirea, Management-  
Zertifikate ES-HSG  
St.Gallen, Weiterbildungen  
CUREM und DIA





# WIE VIEL TRANSPARENZ VERTRÄGT DER MARKT?

**Start-ups aus der IT-Branche weltweit stossen mit disruptiven Geschäftsmodellen in den Immobilienmarkt vor. Ihre Entwicklungen suchen den einfachen und effizienten Zugang zu Immobiliendaten und Automatisierungslösungen in der Bewertung von Immobilien. Möglich machen dies Open Data und künstliche Intelligenz. Welches Potenzial steckt in solchen Geschäftsideen – und könnten sie die Immobilienbewertung revolutionieren? Wir wagen eine Prognose.**

Text: Stefan Breit

# 3355

Mrd. CHF Marktwert aller Gebäude

# 1000

Datenquellen als Basis

Beginnen wir mit einer Schätzfrage: Angenommen, jemand erwirbt den gesamten Schweizer Boden und sämtliche Immobilien darauf. Wie viel wäre das Wert? Die Antwort sei an dieser Stelle noch nicht verraten, dafür etwas anderes: Es könnte sein, dass die Antwort in der Zukunft mit einem einzigen Klick eruiert werden kann. Davon sind wir heute weit entfernt. Die Bewertung von Grösse, Baustil und Lage sind nur drei der zahlreichen Parameter, die das Schätzen so aufwändig machen – und oft auch intransparent. Das könnte sich jedoch ändern, wie zwei europäische Start-ups aus der Immobilienbranche zeigen. Die beiden Unternehmen profitieren von Fortschritten der künstlichen Intelligenz (KI) sowie von einer Explosion der zur Verfügung stehenden Daten.

Die Bewertungsplattform Geophy wurde von zwei ehemaligen holländischen Architekten in Delft gebaut. Geophy nutzt KI, um den Marktwert von Immobilien zu berechnen. Täglich werden bis zu einer Million Gebäude in die Datenbank aufgenommen. Jeder Eintrag wird mit bis zu 1000 Datenpunkten aus öffentlichen und privaten Datenquellen angereichert: zum Beispiel aus Satellitenbildern, Verkehrsverbindungen, Grünflächen, Siedlungsdichte, Kriminalitätsraten, demografischen Kennzahlen oder Zinssätzen. Die Algorithmen verarbeiten die immensen Datenmengen innert Kürze und erkennen die Zusammenhänge der gesammelten Merkmale. Geophy verspricht als Resultat eine blitzschnelle und hochgenaue Schätzung des Werts einer Immobilie.



## Die blitzschnelle und hochgenaue Schätzung des Immobilienwerts als Resultat?



wertungen automatisiert, beschleunigt  
Nested sie.

### **Airbnb für permanentes Wohnen?**

In der Langzeitperspektive ist eine Immobilienbranche denkbar, die nach der Logik und der Benutzerfreundlichkeit von Airbnb funktioniert. Die Plattform ist heute faktisch der grösste Anbieter von Immobilien, ohne auch nur eine einzige zu besitzen. Airbnb listet alle ihre Angebote auf einer Karte mit Preis und Bewertungen, Likes und Dislikes – ein überaus transparentes Angebot. Der Immobilienmarkt als Ganzes hingegen ist wenig transparent. Oft müssen Angebote von freien Wohnungen auf den Websites verschiedener Anbieter zusammengesucht werden, falls sie nicht ohnehin unter der Hand weggehen. Und nur in wenigen Fällen wird der Verkaufspreis eines Immobilienobjekts öffentlich bekannt. Stellen wir uns daher vor, es herrschte in der Miet- und Verkaufsbranche die gleiche Transparenz wie bei den temporär nutzbaren Angeboten auf Airbnb. Stellen wir uns weiter vor, es gäbe eine Karte, auf der nicht nur alle auf dem Markt verfügbaren Wohnungen verzeichnet wären, sondern überhaupt alle existierenden. Eine Karte, in die man rein- und rauszoomen könnte, mit Angaben zu allen Wohnungen – mit Preisen, Bewertungen, Likes und Dislikes. Geophy und

Nested arbeiten bereits in diese Richtung. Sie versuchen, Immobiliendaten einfacher zugänglich zu machen und die Branche zu modernisieren.

### **Konsequenzen der Transparenz**

Wie weiter? Anstelle von privaten Initiativen könnte ein nächster Schritt zum Beispiel ein öffentliches und digitales Grundbuch sein. Der Bund fördert diese Idee bereits und hat im Oktober 2018 entschieden, das digitale Grundbuch weiter voranzutreiben. Jedenfalls wird sich der Immobilienmarkt langfristig kaum der Logik von Open Data entziehen können: öffentlich frei verfügbare und nutzbare Daten. Denn erstens bringen Open-Data-Plattformen Innovationspotential. Sobald Daten öffentlich sind, werden sich Anwendungen finden, an die wir heute noch nicht einmal denken. Zweitens führen solche Plattformen zu mehr Dynamik im eher trägen Immobilienmarkt. Miete, Kauf und Verkauf passieren schneller und benutzerfreundlicher – so wie bei Airbnb. Drittens wird sich mehr Transparenz auf die Miet- und Kaufpreise der Objekte auswirken, streng gemäss ökonomischer Logik. Wobei sich natürlich kaum voraussagen lässt, wo der Preis im Einzelfall steigen und wo er fallen wird. Das Wohnen würde damit vollends der Marktlogik unterworfen, was zumindest politisch brisant wäre.

### **Start-ups disruptieren die Immobilienbewertungsbranche**

Das zweite Start-up, Nested aus London, will den Kauf- und Verkaufsprozess von Immobilien auf globaler Ebene effizienter gestalten. Das Unternehmen verspricht, jede Immobilie selber zu kaufen, die es innerhalb von 90 Tagen nicht auf dem freien Markt hat verkaufen können. Dadurch sollen die sogenannten Grundstücksketten durchbrochen werden: nämlich die Logik, wonach man sein eigenes Haus erst verkaufen kann, wenn der künftige Käufer sein Haus verkauft hat – an jemanden, der sein Haus auch schon verkauft hat, und so weiter. Wie bei Geophy ist die Immobilienbewertung auch bei Nested ein wichtiger Teil des Geschäftsmodells, obschon die Daten hier ohne künstliche Intelligenz zusammengetragen werden. Beide Dienste machen die Branche dynamischer: Während Geophy die Immobilienbe-

Kommen wir zurück zur Schätzfrage vom Anfang. Der Schweizer Boden und sämtliche Immobilien darauf sind vier Billionen Franken wert. Das sind 4000 Milliarden Franken. Dies, glaubt man der Aussage von Kantonsrätin Jacqueline Badran. Ob die Zahl stimmt und auf welchen Grundlagen sie basiert, konnten unsere Recherchen leider nicht ausfindig machen. Auch unsere Anfrage bei Frau Badran blieb unbeantwortet. Die Zahl bleibt also eine These. Allerdings keine unrealistische. Gemäss der aktuellsten Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) aus dem Jahre 2014 liegt der Erstellungswert aller Bauten in der Schweiz bei rund 3355 Milliarden Franken. Ein Wert, der in Zukunft weiter steigen wird, weil mehr Häuser gebaut werden und der Boden als unvermehrbares Gut an Wert gewinnt. Ob diese Vorhersage tatsächlich eintritt und wie sich der Wert des Schweizer Bodens und sämtlicher Immobilien darauf verändert, kann zukünftig vielleicht auf einem Live-Ticker verfolgt werden.



**Stefan Breit** ist Researcher am Gottlieb Duttweiler Institut (GDI). Er analysiert gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Veränderungen mit den Schwerpunkten Wohnen, Infrastruktur und Umwelt.

«  
Airbnb ist heute  
faktisch der grösste  
Anbieter von  
Immobilien, ohne  
auch nur  
eine einzige zu  
besitzen.  
»



Über den Community-Markplatz können Unterkünfte vermietet und gebucht werden. Sowohl private als auch gewerbliche Vermieter vermieten ihr «Zuhause» oder einen Teil davon unter Vermittlung des Unternehmens. Seit der Gründung 2008 wurden weltweit über 400 Millionen Übernachtungen über Airbnb gebucht (Stand Oktober 2018). Bis 2028 sollen es nach Angaben des Unternehmens eine Milliarde Übernachtungen pro Jahr sein.  
airbnb.com



Das Unternehmen wurde 2014 gegründet und beschäftigt rund 100 Mitarbeitende. Es arbeitet mit Investoren und Immobilienunternehmen weltweit. Hinter Geophy steckt eine digitale Datenverwaltungsplattform für den Immobiliensektor. Durch die Nutzung von Big Data und KI stellt die Plattform eine Fülle an Daten für die transparente und präzise Ermittlung von Immobilienwerten bereit – gemäss Firmenangaben eine kostengünstige und schnelle Alternative zur traditionellen Immobilienbewertung.  
geophy.com



Das Unternehmen versteht sich als ersten Immobilienmakler, der Livedaten für den Verkauf von Eigenheimen mit vorhersagbaren Zeitplänen verwendet. Die Plattform soll Abhängigkeiten, Zeitnot und den Kostendruck von Eigentümern reduzieren und so Vorteile und Verhandlungsspielräume im Verkaufsprozess schaffen. Gemäss Angaben des Geschäftsführers Matt Robinson wird das Start-up von führenden europäischen Unternehmen unterstützt. Firmen wie Northzone, Spotify oder Trustpilot werden als Investoren genannt.  
nested.com

# ERSTARKTER GLAUBE IN DIE WERTPOTENZIALE

**Die erzielbaren Mieterträge sind durch alle Segmente rückläufig, die Erträge tendenziell rückläufig – und trotzdem zeigt die Wertentwicklung steil nach oben. Fließt nun der Glaube an zukünftig realisierbare Wertpotenziale in die Preisbildung?**

Text: Felix Thurnherr

# 3,4

% Ertragsausfälle Wohnliegenschaften

# ≥ 3

% Nettoanfangsrendite

Die Mietpreisniveaus sind im zweiten Halbjahr 2018 deutlich zurückgegangen. Im Wohnen sind die Bestandesmieten zwar stabil, die Neuabschlüsse hingegen liegen in den Grosszentren rund 8 Prozent tiefer als im Vorjahr. Bei den Verkaufsflächen sind in den Grosszentren die Bestandesmieten in der Jahresfrist um 9 Prozent, bei den Büroflächen um 3 Prozent gesunken. In den Kleinzentren sind die Mietpreise für Verkaufsflächen gar um 16 Prozent rückläufig. Die Preise für Büroflächen sind in den Klein- und Mittelzentren relativ stabil beziehungsweise unverändert. Zusammengefasst sind die Mietpreise rückläufig, am deutlichsten im Handel, gefolgt vom Wohnen und am wenigsten bei den Büros.

Auf der Kostenseite konnte auf Basis der Reida-Daten bereits Mitte

2018 ein leichter Anstieg bei den Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften gemessen werden. Einzig die rein kommerziell genutzten Liegenschaften weisen etwas tiefere Kosten auf. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Ertragsausfällen. Sie sind bei Wohnliegenschaften auf inzwischen 3,4 Prozent gestiegen. Bei den kommerziell genutzten Liegenschaften sind sie leicht gesunken, auf ein immer noch hohes Niveau von 6,8 Prozent.

## Investoren wenig beeindruckt

Im Resultat sind im zweiten Semester 2018 die Nettomietträge bei der kommerziellen SIV-Referenzliegenschaft um 3,3 Prozent gestiegen, bei der Wohn-Referenzliegenschaft um 0,5 Prozent gesunken und bei der gemischt genutzten Liegenschaft um 2,8 Prozent rückläufig. Die Investoren zeigen sich von dieser Entwicklung wenig beeindruckt. Von den 71 schweizweit dokumentierten Reida-Transaktionen im zweiten Semester 2018 liegen bei 56 Prozent die erwarteten Nettoanfangsrenditen bei 3 Prozent und tiefer. 11 Transaktionen übersteigen die Zwei-Prozent-Marke nicht. Die stark gesunkenen Renditeerwartungen beim Ankauf beschleunigen den Preisanstieg im zweiten Semester 2018. Dies gilt für alle SIV-Referenzliegenschaften: Wohnen, kommerziell und gemischt genutzt. Zum Vertrauen in weiter steigende Immobilienwerte

bei verhaltenen Ertragszahlen und stabilem Zinsumfeld können werden diese Vermutungen angestellt:

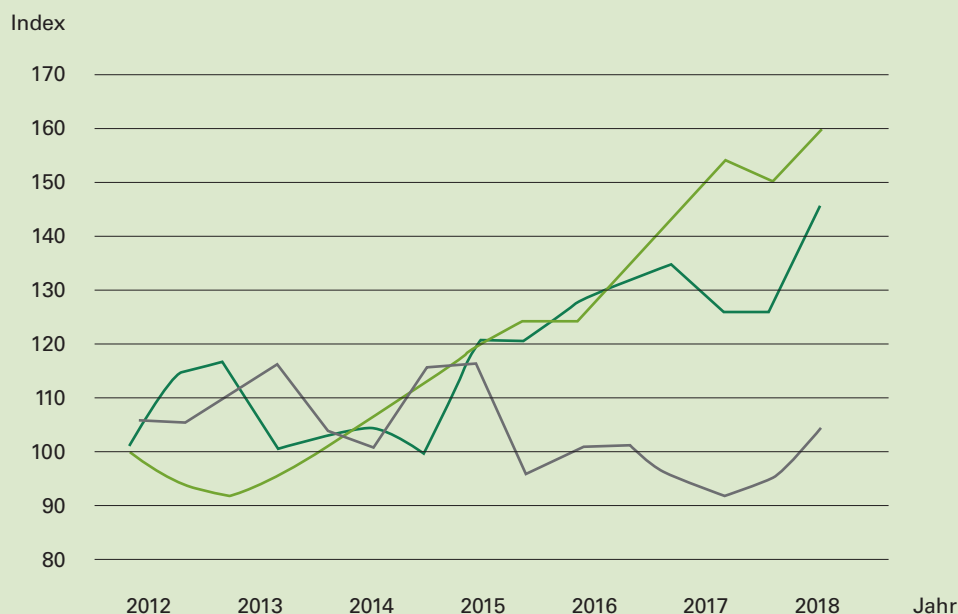
- Anlagenotstand: Zu viel Geld fließt in die immer gleichen Immobilienkategorien
- Vertrauen in ein langfristig tiefes oder noch tieferes Zinsniveau
- Hoffnung in das wirtschaftliche Wachstum und in den weiter zunehmenden Wohlstand in der Schweiz
- Der Glaube an realisierbare Wertpotenziale durch künftige Aufzucht und Verdichtung

Die Debatte um künftige Einzonung und Verdichtung fördert auch der Glaube an die Wertpotenziale von zentral gelegenen Standorten. Bereits im heutigen Marktumfeld sind bei genauerer Betrachtung qualitativ gute Lösungen, bessere Wirtschaftlichkeit und höhere Werte absehbar. Auch wenn der Weg dahin lang ist, kann er bereits in der heutigen Preisbildung eine Rolle spielen.



**Felix Thurnherr**  
MSc in Geografie;  
MBA, Internationales  
Immobilienmanagement;  
Geschäftsführer  
ImmoCompass AG,  
Zürich

## WERTENTWICKLUNG EINER SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



**WOHNEN**



**GEWERBE**



**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 den Swiss Valuation Standards, 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.

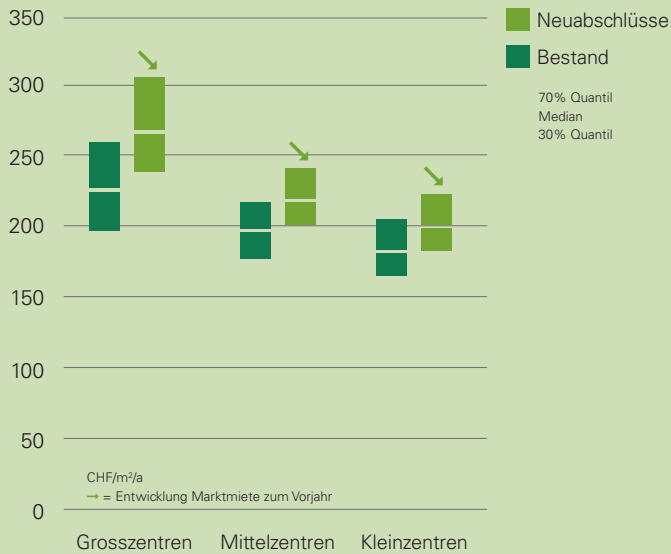
**Die Marktwerte** stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

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

**Die Datenquellen** stammen von REIDA.

OBJEKT	WERT
 <p><b>WOHNEN</b></p> <p>1.5 Zimmer    3 x 30 m<sup>2</sup>                  2.5 Zimmer    3 x 50 m<sup>2</sup>                  3.5 Zimmer    3 x 80 m<sup>2</sup>                  4.5 Zimmer    3 x 110 m<sup>2</sup>                  Total Fläche    810 m<sup>2</sup>                  Parkplätze    12 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll)    222 000 CHF/a                  Bruttomiettertrag (Ist)    214 000 CHF/a                  – Betriebskosten    15 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten    25 000 CHF/a                  – Investitionen    7 000 CHF/a                  Nettomiettertrag    168 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite    2,91 %                  Marktwert    5 767 000 CHF                  Ertragsausfallsquote    3,35 %                  Wertänderung    2,89 %</p>
 <p><b>GEWERBE</b></p> <p>Gewerbe    4 x 200 m<sup>2</sup>                  Gewerbe    2 x 400 m<sup>2</sup>                  Gewerbe    1 x 800 m<sup>2</sup>                  Lager    1 x 400 m<sup>2</sup>                  Total Fläche    2800 m<sup>2</sup>                  Parkplätze    20 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll)    740 000 CHF/a                  Bruttomiettertrag (Ist)    690 000 CHF/a                  – Betriebskosten    74 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten    105 000 CHF/a                  – Investitionen    23 000 CHF/a                  Nettomiettertrag    488 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite    4,17 %                  Marktwert    11 709 000 CHF                  Ertragsausfallsquote    6,74 %                  Wertänderung    9,25 %</p>
 <p><b>GEMISCHT</b></p> <p>Verkauf / Gewerbe    je 2 x 200 m<sup>2</sup>                  1.5 Zimmer    3 x 30 m<sup>2</sup>                  2.5 Zimmer    3 x 50 m<sup>2</sup>                  3.5 Zimmer    3 x 80 m<sup>2</sup>                  4.5 Zimmer    3 x 110 m<sup>2</sup>                  Total Fläche    1610 m<sup>2</sup>                  Parkplätze    5 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll)    424 000 CHF/a                  Bruttomiettertrag (Ist)    407 000 CHF/a                  – Betriebskosten    36 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten    54 000 CHF/a                  – Investitionen    12 000 CHF/a                  Nettomiettertrag    305 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite    3,19 %                  Marktwert    9 567 000 CHF                  Ertragsausfallsquote    3,95 %                  Wertänderung    12,03 %</p>

## MIETERTRÄGE



## RENDITE

### Laufende Renditen

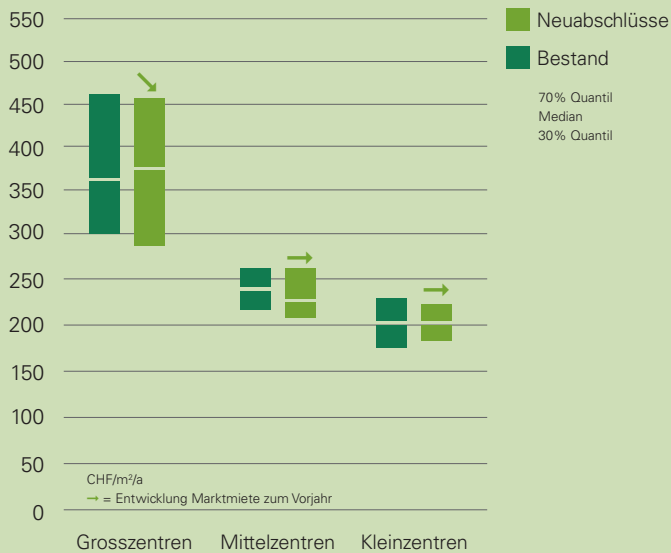
	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,3	4,7	5,2
Nettorendite	3,5	3,8	4,2
Cashflow	3,4	3,8	4,2
Wertänderung	2,1	3,4	4,7

### Anfangsrenditen

	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	3,4	3,8	4,3
Nettorendite	2,6	2,9	3,5

### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	19.–	9%	20.–
Instandhaltung	17.–	8%	17.–
Instandsetzung	15.–	7%	13.–



### Laufende Renditen

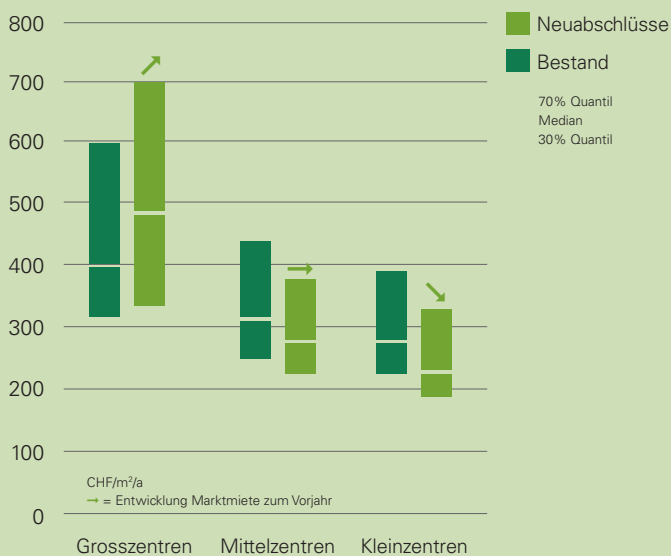
	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,4	5,0	5,4
Nettorendite	3,8	4,4	4,9
Cashflow	3,7	4,4	4,8
Wertänderung	0,1	0,6	3,2

### Anfangsrenditen

	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	3,8	4,6	5,1
Nettorendite	3,1	4,2	4,6

### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	28.–	11%	22.–
Instandhaltung	9.–	3%	13.–
Instandsetzung	6.–	2%	11.–



### Laufende Renditen

	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,4	4,9	5,4
Nettorendite	3,6	4,0	4,4
Cashflow	3,5	3,9	4,4
Wertänderung	1,4	2,7	4,0

### Anfangsrenditen

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

### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	20.–	7%	21.–
Instandhaltung	17.–	6%	17.–
Instandsetzung	14.–	5%	12.–

# DAS ZÜNGLEIN AN DER WAAGE

**Neben dem Wert einer Immobilie, die den Marktwert zum Zeitpunkt des Verkaufs beschreibt, gibt es den sogenannten Investment Value. Gespiesen beziehungsweise beeinflusst wird er von subjektiven Faktoren, die aus Sicht von Investoren positiv auf den Wert wirken. Fünf Experten geben Einblick.**

Text: Silja Munz



«Die Ladeneinbauten in die Cordula-Passage unter der Schulhausplatzkreuzung generieren für die Stadt Baden vielschichtige Werte: Neben der Rendite bieten sie beispielsweise eine verbesserte Anbindung der Vorstadt an die Altstadt, einen auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichteten Angebotsmix und sie beleben den Standort im Hinblick auf eine gute Sozialkontrolle.»

**DARIO-SILVIO ZOTTELE**  
Leiter KGM, Stv. Leiter  
Immobilien, Stadt Baden

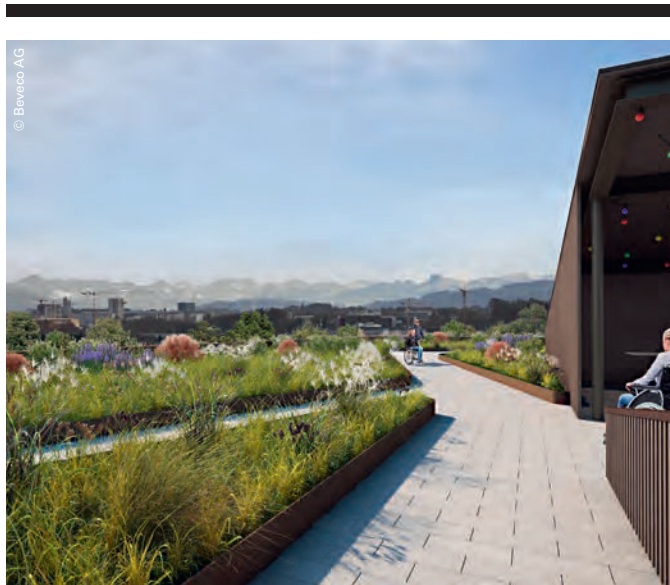
Die gut frequentierte Cordula-Passage in Baden lädt mit Sitzgelegenheiten zum Innehalten ein.



**DANIEL BRAUN**

Stv. Geschäftsführer Beveco AG, Zürich

«In der Überbauung «Wohnen im Rossfeld» entstehen 45 Wohnungen, die besonders für Personen mit körperlicher Beeinträchtigung geeignet sind. Das massgeschneiderte Dienstleistungsangebot in unmittelbarer Nähe schafft dabei einen substantziellen Mehrwert für die Mieter. Durch die Entwicklung dieses Pilotprojekts gewinnen wir wertvolle Erkenntnisse für weitere zukünftige Projekte dieser Art.»



Die Überbauung Rossfeld soll im Frühjahr 2019 bezugsbereit sein.

**ROLF SCHMID**

Leiter Immobilienbewertung,  
UVB Immobilien Treuhand AG, Uetikon am See

«Bei dieser Immobilie aus unserem Portfolio haben wir uns bewusst gegen eine Transaktion und für eine Gesamterneuerung entschieden. Da die Historie bekannt war, liessen sich die Risikozuschläge auf ein Minimum reduzieren und mögliche Parameter (Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausmass) von vornherein ausschliessen. Die vermietbare Fläche wurde von 802 auf 1032 Quadratmeter erhöht. Die neue Gebäudehülle und Umgebungsgestaltung werten das Erscheinungsbild stark auf.»



Mehrfamilienhaus mit zwei Parteien, Uetikon am See



«Wir betreuen ein Schweizer Familienunternehmen mit langer Tradition im Käuferwerb eines an den Hauptsitz angrenzenden Grundstücks. Das unternehmerische Ziel bei diesem Investment besteht darin, die Flexibilität und mögliche Wachstums- und Erweiterungsoptionen des Standortes sicherzustellen. Bei solchen Entscheidungen steht nicht die maximale Renditerwartung im Vordergrund, sondern vielmehr die langfristigen Perspektiven des Unternehmens sowie die Potenziale des Standortes.»

**ROLF TRAXLER**

Dipl. Arch. FH MBA SIA,  
Geschäftsführender Partner,  
Innoinvest AG, Zürich

# DER ANSATZ? UMFASSEND, BREIT, AM MARKT

**Der Markt verlangt nach kompetenten Bewertern.  
Sirea bietet die punktgenauen Aus- und Weiterbildungen –  
erfolgsversprechend und mit hoher Praxisrelevanz.**

Text: Jitka Doytchinov

Mit der starken Entwicklung der Immobilienbranche in den letzten Jahren stieg auch die Rolle der Immobilienbewertung als Schnittstelle der Interessen verschiedenster Stakeholder. Der Bedarf an einer professionellen, transparenten und unabhängigen Bewertung einer Immobilie bedingt Kenntnisse über die Anwendung modernster Bewertungsmethoden im Einklang mit den aktuellen nationalen und internationalen Normen und Standards. Sirea bietet die entsprechende Ausbildung und orientiert sich dabei am Swiss Valuation Standard (SVS) und an den International Valuation Standards.

## **Hoher Qualitätsanspruch, durchgehende Methodik, Aktualität**

Das Institut bildet Immobilienfachleute zu Bewertungsexperten aus und bietet Einsteigern die Möglichkeit, sich durch das Erwerben von fundiertem Wissen auf dem Markt zu etablieren.

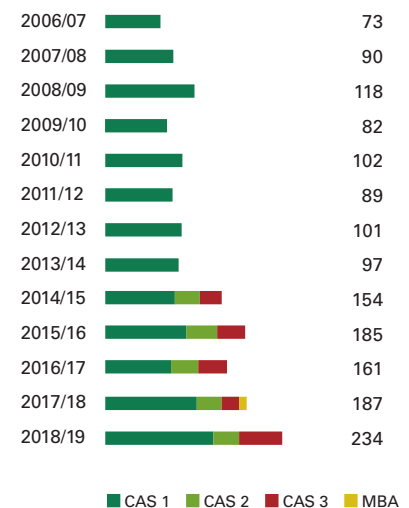
Das Institut vertritt und vermittelt eine einheitliche, durchgehende Methodik und Systematik in der Weiterbildung. Diese orientiert sich nicht nur an einer einzelnen Lehrmeinung. Sie berücksichtigt vielmehr aktuelle regulatorische, technische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen und integriert sie in die Lehrinhalte. Im Unterschied zu anderen Bildungsangeboten werden Studierenden bei Sirea

alle wesentlichen nationalen und internationalen Denk- und Lösungsansätze der Bewertung angeboten. Die umfassende, breite Sichtweise auf die Immobilienbewertung macht Absolventen zu kompetentesten Bewertern. Alle Dozenten arbeiten in der Immobilienbewerterbranche, sind somit nah am Markt und vermitteln praxisorientiertes Wissen.

## **In vier Semestern zum MAS REM – neu auch im Tessin**

Der Studiengang «Master in Real Estate Management» besteht aus den drei CAS-Lehrgängen «Immobilienbewertung» (CAS 1, Grundlage), «Immobilienentwicklung» (CAS 2) und «Immobilienmanagement» (CAS 3) sowie einer Masterthesis. In letzterer müssen die Studierenden beweisen, dass sie selbstständig eine anspruchsvolle Aufgabe theoretisch fundiert, praxisgerecht und lösungsorientiert bearbeiten können. Das Thema kann aus dem Tätigkeitsbereich der Studierenden, von den Dozie-

## **Anzahl Studierende**



renden oder von externen Institutionen vorgeschlagen werden. Der MAS REM kann an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (FHS) in St.Gallen erworben werden, an der Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau



Bei Sirea werden alle wesentlichen nationalen und internationalen Denk- und Lösungsansätze der Bewertung angeboten – das vermittelt eine umfassende, breite Sichtweise auf die Immobilienbewertung.



CAS Immobilienbewertung	MAS Real Estate Management	MBA Real Estate Management
BFH, Burgdorf FHNW, Muttenz FHS, St.Gallen HSLU, Horw SUPSI, Canobbio	BFH, Burgdorf FHS, St.Gallen SUPSI, Canobbio	ZHAW School of Management and Law, Winterthur

Sirea bietet in Zusammenarbeit mit Fachhochschulen für Bewerber massgeschneiderte Lehrgänge auf Hochschulniveau

(BFH) in Burgdorf und seit 2019 auch im Tessin, an der Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI). Die entsprechenden Kooperationsverträge zwischen Sirea und SUPSI wurden Anfang 2019 unterzeichnet. Im Februar 2019 startete die erste Klasse.

#### **MAS REM «Valuation» schliesst eine Lücke**

Seit 2014 können Studierende an der FHS St.Gallen den ersten MAS REM mit Vertiefung «Valuation» abschliessen. Dies ist der einzige Weiterbildungsmasterstudiengang in der deutschsprachigen Schweiz, bei dem Immobilienwerte beziehungsweise die Bewertung im Zentrum stehen. Der Master in Real Estate Management schliesst die Lücke in der Ausbildungskette zur Immobilienökonomin/zum Immobilienökonom. Die Absolventen werden befähigt, betriebswirtschaftlich zu denken, strategische und operative Verantwortung für die Immobilien mitzutragen und ganzheitliche Immobilienanalysen und Planungen durchzuführen.

#### **Mit dem MBA REM punkten**

Der «Master in Business Administration Real Estate Management» wird seit 2017 – vorerst einzig – an der ZHAW School of Management and Law in Winterthur angeboten. Der MBA-Titel wird von der Hochschule

für Technik und Wirtschaft (HTW), Berlin, vergeben, mit der die ZHAW eine Kooperation hat. Der MBA richtet sich an Führungskräfte aus der Immobilienbranche, die – zusätzlich zu ihrem Branchen-Know-how – das betriebswirtschaftliche Wissen stärken und vertiefen möchten.

#### **Steigende Nachfrage**

Die Nachfrage nach den Studiengängen auf Hochschulniveau steigt kontinuierlich. In den letzten zehn Jahren hat sich die Gesamtzahl Studierender verdreifacht, Tendenz weiter steigend. Einige Klassen resp. Lehrgänge werden – wegen der vielen Anmeldungen an den Fachhochschulen – gar doppelt geführt.

#### **JETZT INFORMIEREN**

**Die nächsten CAS Immobilienbewertungslehrgänge beginnen im Oktober. Einen guten Einblick geben die Informationsanlässe an den Fachhochschulen:**

[www.ahb.bfh.ch/wb](http://www.ahb.bfh.ch/wb)

[www.fhnw.ch](http://www.fhnw.ch)

[www.fhsg.ch/immobilien](http://www.fhsg.ch/immobilien)

[www.hslu.ch](http://www.hslu.ch)

[www.supsi.ch](http://www.supsi.ch)

**Eine Übersicht sowie alle Daten finden sich auf [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch)**

**WISSEN VERTIEFEN – MIT DEM RICHTIGEN KURS**  
**Ständige Weiterbildung ist unerlässlich, wenn man im Beruf weiterkommen möchte. Sirea bietet themenspezifische Kurse, Refresher und Seminare:**

#### **Zinssätze in der Immobilienbewertung**

Juni/Juli, in Bern, Lugano und Zürich

#### **Mehrwertausgleich**

Juni/Juli, in Bern und Luzern

#### **Mietrecht**

Oktober, in Bern und Zürich

# DEM ZINSSATZ AUF DER SPUR

Die «Themenhefte» von SIV und Sirea sind wertvoller Lese- und Nachschlagestoff für Bewerberinnen und Bewerber. Im Mai 2019 erscheint Ausgabe 2 zum Thema Zinssätze.

Darum geht's.

Text: Jitka Doytchinov Bild: March Meena, iStock

Für die Marktwertermittlung nach einem Ertragswertverfahren (Kapitalisierung, Barwert, DCF) ist die Bestimmung des Zinssatzes ebenso zentral wie die Annahmen zu den Ertrags- und Kostenflüssen. Da es sich bei den wertbestimmenden Geldflüssen immer um Annahmen über die Zukunft handelt, sind diese mit Unsicherheit behaftet. Die damit verbundenen Risiken sind im Zinssatz adäquat zu berücksichtigen.

## Der Unterschied macht's

Weil sämtliche Finanzanlagen Risiken aufweisen, werden Zinssätze – bzw. Risikozuschläge – in der Regel anhand

von Vergleichen mit alternativen Finanzinstrumenten wie Obligationen oder Aktien hergeleitet. Immobilien weisen gegenüber anderen Finanzinstrumenten einige Unterschiede auf:

- Immobilien sind typischerweise langfristige Anlagen. Sie können auf Marktveränderungen meistens nur verzögert reagieren und im Gegensatz zu anderen Anlagen nicht sofort vernichtet, transportiert, ausgetauscht oder angepasst werden. Das macht «immobil».
- Die Immobilienmärkte sind – gemessen an den Beständen – vergleichsweise illiquid.

- Im Gegensatz zu Aktien oder Obligationen müssen bei Immobilien zwangsläufig vergleichsweise grosse Beträge investiert beziehungsweise gehandelt werden.
- Grosse unterschiedliche kantonale Regulierungen sowie Transaktionskosten erschweren den Handel.
- Die Verkaufsdauer ist bei allen Anlageklassen von der Marktlage abhängig, bei Immobilien dauern Transaktionen aber deutlich länger und sind aufwendiger in der Abwicklung.

## Unterschiedliche Ansätze als Schwerpunkt

Vergleiche von Verzinsungen alternativer Anlagen oder von erfolgten Immobilientransaktionen basieren naturgemäss auf der Vergangenheit oder höchstens auf der Gegenwart. Die Übertragung solcher Vergleiche auf die Zukunft ist wiederum unsicher. Aus diesen Gründen gibt es auf theoretischen Überlegungen basierende weitere Ansätze, sodass der risikogerechte Zinssatz über verschiedene Methoden hergeleitet und damit eingegrenzt werden kann. Diese unterschiedlichen Ansätze, wie synthetisches oder analytisches Zinssatzmodell, sind Gegenstand des neuen Themenhefts.



Der Zinssatz im Fokus der aktuellen und 2. Ausgabe der SIV-/Sirea-Publikationsreihe «Themenheft»

**DER RISIKOARME  
IMMOBILIEN-BASISZINSSATZ  
JETZT ONLINE**

Der SIV publiziert auf seiner Website ab sofort quartalsweise den minimalen Diskontierungssatz für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz. Im Zentrum steht ein Basisobjekt, das mit diesem minimalen Diskontierungssatz bewertet wird. Basis bildet eine Umfrage bei wichtigen Bewertungsfirmen. Die Berechnungen stammen von FPRE.

**REINSCHNUPPERN**

Erstmals vorgestellt wird das neue Themenheft im Kurzseminar «Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz», das am Donnerstag, 2. Mai 2019, von 14 bis 16 Uhr, im Anschluss an die SIV-Mitgliederversammlung im Hotel «Les Trois Rois», Basel, stattfindet (Details siehe Seite 37). Das Seminar ist auch für Nichtmitglieder offen. Die Anmeldung erfolgt via sekretariat@siv.ch.

**EINTAUCHEN**

In Ergänzung zur Publikation «Themenheft» bietet Sirea halbtägige Workshops an. Ein Workshop dreht sich um die Themen des Heftes 1 «Anforderungen an Bewertungsgutachten» und kann z. B. als Vorbereitung auf eine ISO-Zertifizierung zum Experten der Immobilienbewertung dienen, ein zweiter um das Thema der 2. Ausgabe, den Zinssatz. Termine und Ausschreibungen: [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch)

**BESTELLEN**

Sichern Sie sich Ihr persönliches Exemplar. Bestellen Sie es am besten noch heute via [www.shop.siv.ch](http://www.shop.siv.ch) oder sekretariat@siv.ch.



Seit Dezember 2018 ist Jitka Doytchinov Leiterin der Geschäftsstelle Sirea.

**JITKA DOYTCINOV**, \*1960, lic. phil. I, Master of Arts, studierte Anglistik, Publizistik und Politologie an der Universität Zürich. Nach Stationen im Wertschriftenhandel und beim Osec Zürich war sie Geschäftsführerin der OdA SFK in Suhr und führte in dieser Tätigkeit auch die Gastsekretariate der Verbände PMU und SGMK sowie das Prüfungssekretariat der Berufsprüfung des Fachausweises der angegliederten Berufe.

## SIREA? SYNONYM FÜR FÜR BEWERTUNGS- AUSBILDUNG

**Die neue Leiterin der Geschäftsstelle Sirea zieht nach den ersten 100 Tagen Bilanz. Was sie schätzt, wo sie sich verschätzt hat und wie sie die Zukunft gestalten wird, verrät sie hier.**

Text: Sibylle Jung, Fotografie: zVg

**Jitka Doytchinov, neues Amt, neues Glück. Was ist anders als erwartet?** Die Zeit war kurz und intensiv. Ich ziehe eine positive Bilanz und weiss, dass ich den Zeitaufwand für die Aufgaben etwas unterschätzt habe. Einige Aufgabenfelder waren bekannt, andere unvorhergesehen.

**Was reizt Sie an Ihrer neuen Aufgabe?** Das Verbandswesen, die Berufsbildung, das Networking – all das liegt mir. Die Immobilienbewertung ist für mich Neuland, aber spätestens nach dem Vorstellungsgespräch mit dem Sirea-Verwaltungsrat und dessen Präsidenten war mir klar: Diese Stelle, mit ihren vielfältigen Aspekten und interessanten Menschen, will ich haben. Ich spüre täglich das Herzblut für die Immobilienbewertung bei allen, mit denen ich zu tun habe – das motiviert mich enorm. Man hat die Chance,

etwas weiter aufzubauen und die Leute unterstützen das.

**Welche kurz- und mittelfristigen Ziele haben Sie sich gesetzt?** Mit der Marke Sirea und dem, was in den letzten Jahren aufgebaut wurde, haben wir ein sehr gutes Potenzial, um in die Zukunft zu starten. Als Erstes geht es darum, die Prozesse anzupassen. Mittelfristig soll das Kurswesen ausgebaut werden, auch mit massgeschneiderten Kursen für die Privatwirtschaft. Das Networking wird intensiviert und neue Kooperationspartner sollen gewonnen werden. Durch Optimierung der Strukturen werden wir die Prozesse straffen und so Kapazitäten für das Erreichen der gesetzten Ziele frei machen. Die Marke Sirea soll ein Synonym für Immobilienbewertungsausbildung werden.



# DAS VERSPRECHEN

**Der Kanonendonner ist längst verhallt und vergessen.  
Vom verschossenen Pulver liesse sich höchstens  
etwas im Kataster der belasteten Standorte finden.  
Es geht um die Fluglärmthematik.  
Und ein Versprechen, das heute eingelöst wird.**

An die effekthascherischen Schlagzeilen «Wertverlust von 15 Milliarden» in den Zeitungen vermag sich bestenfalls die St.Galler Firma Strittmatter Partner zu erinnern, die mit ihrem sogenannten Gutachten, das die Tagespresse am 21. Oktober 2004 breit auswalzte, solchen Wirbel auslöste. Die allgemeine Hysterie bescherte dem einfachen Bewerter gar einen – hoffentlich beruhigenden! – Auftritt in der Sendung «Schweiz aktuell» des Schweizer Fernsehens. Was war geschehen?

Das bisherige Flugregime auf den Flughafen Zürich wurde im Oktober 2003 geändert und brachte eine Neuerung: den Südanflug. Mit Ziel Piste 34 führt er über die Höhenzüge des Pfannenstils und die höchstpreisigen Wohngemeinden der Goldküste am Zürichsee über das Quartier Schwamendingen der Stadt Zürich und die Stadt Opfikon-Glattbrugg Richtung

Flughafen Zürich. In der Folge stieg die Anzahl der Rechtsfälle, in denen sich betroffen fühlende Grundeigentümer mit Minderwertentschädigungsklagen an die Gerichte wandten, auf über zehntausend, gütig gefördert durch sammelklageähnliches Vorgehen gewisser Anwälte.

## **Entschädigungen für Wertverlust, wo keiner ist**

Das Bundesgericht, bei dem die Verfahren nach und nach angelangten, verbarrikadierte sich hinter einem eigens für diesen Prozess-Tsunami entwickelten hedonischen «Minderwert-Modell Fluglärm» und seiner eigentümlichen «allgemeinen Lebenserfahrung». Dank dieser, folgte es, könne im Entschädigungsverfahren «vom Eigentümer nicht verlangt werden, dass er den nach der übermässigen Lärmbelastung eingetretenen Wertverlust seiner Liegenschaft konkret belege» (Entscheid 1E.9/2007, E.12). Und erteilte Minderwertentschädigungen ohne Wertverluste seinen Segen. Auch dann, wenn die betroffene Liegenschaft aufgrund der effektiven Cashflows in den Jahren vor dem Bewertungsstichtag an Marktwert gewonnen hatte.

## **Nichts begriffen**

Nicht nur einfache Bewerter meinten damals, sich verlesen zu haben. Auch in der Politik wurden verschie-

denen Ortes die Köpfe geschüttelt. Schon zuvor hatten hauptsächlich Vertreter der Hauseigentümerverbände versucht, den Umstand, dass die Entscheidungsfindung bezüglich dieser Rechtsfälle das Bundesgericht zu einer Art Ersatzgesetzgeber werden liess, zu beeinflussen. Das führte im Ständerat 2008 schliesslich zur Annahme einer Motion (08.3240). Diese bezog sich auf die stark kritisierte Rechtslage bei Entschädigungsbegehren für lärmbedingte Minderwerte von Immobilien. Für Bewerter war nebst der treuherzigen Lebenserfahrungserwägung des Bundesgerichts einer der unverständlichsten Punkte des Entscheides, dass die Richter nicht begriffen hatten, dass Fluglärm ein temporäres Phänomen ist und entsprechend keine Entschädigung infrage kommen sollte, die von einer für immer und ewig dauernden Einwirkung ausgeht. Fachgerecht wäre es, den nicht konstant anfallenden Minderwert durch periodisch festzulegende Entschädigungen auszugleichen.

Die schon im Vorfeld der Motion zusammengerufenen Experten kramelten die Ärmel hoch und hielten die Köpfe schief. Es resultierte schliesslich ein kluger Vorschlag, zuerst spezialgesetzliche Ausgleichsnorm SAN genannt, der im Kern statt der unsachgemässen Einmalzahlung eine periodische Entschädigung von übermässig lärmgeplagten Grundstückeigentümern vor-



Fachgerecht wäre es, den nicht konstant anfallenden Minderwert durch periodisch festzulegende Entschädigungen auszugleichen.



sah, also eine echte Verbesserung und Korrektur eines Denkfehlers war.

2008 haben wir an dieser Stelle darüber berichtet und versprochen, auf das Thema zurückzukommen. Als treuer Leser des Prüfsofas hatten Sie in den letzten zehn Jahren von Nummer zu Nummer die Hoffnung auf Antwort gehegt und blieben lange enttäuscht. Das Versprechen wird heute endlich eingelöst.

### **Die Komplexität blieb – bis zur Beisetzung**

Was geschah in all den Jahren bis heute? Nun, der übliche eidgenössische Parlaments- und Verwaltungsbetrieb mit der ihm eigenen Gemütlichkeit werkelte weiter an der SAN, die nach einer Überarbeitung, wieder mithilfe externer Unterstützung, in Lärmausgleichsnorm LAN umgetauft und schliesslich 2014 den Kantonen zu einer nicht öffentlichen Vorkonsultation zugestellt wurde. Das heisst, dass zum Beispiel kantonale Sesselrutscher in

Appenzell, Glarus oder Engelberg die Daumen heben oder senken mussten zu einem doch recht komplexen Thema und einem Problem, das sie typischerweise überhaupt nicht betrifft und es folglich auch höchstens als Zeitungsleser kennen. Damit war eigentlich das Ende eingeläutet. Die Kantone fanden LAN mehrheitlich «administrativ zu aufwendig». Zwar wurde noch ein vereinfachtes LAN light erarbeitet, ja gar noch ein Entschädigungsmodell ENA plus. Doch: alles vergebens. Die Schweizer Schätzerwelt hat sich nach dem Prüfsofa 2008 zu früh und schliesslich vergebens gefreut.

Die Anreizwirkung zur Lärmreduktion, die durch die periodischen Ausgleichszahlungen im Modell LAN geschaffen worden wären, wurden schliesslich von den zuständigen Kommissionen des National- und Ständerates zwar grundsätzlich positiv gewürdigt; aber ach, die Damen und Herren befanden das System insgesamt für zu kompliziert. Oder überstieg es die

Leistungskraft ihrer Hirnwindungen? Ja, die Lausanner Richter brauchen schliesslich auch Arbeit. Die Beisetzung von LAN fand in der Wintersession 2018 im Bundeshaus statt.

Ruhe sanft, gute Idee.

PS: Anstelle von Kondolenzschreiben gedenke man des Heims «Abendrot» für denkschwache Alt-Politiker (bitte Vermerk «Erweiterungsbau» anbringen).



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

Anzeige

# FPRE

IMBAS

**Tools und Daten für den professionellen Immobilienbewerter  
Als Mitglied des SIV profitieren Sie von 30% Rabatt**

[www.fpre.ch](http://www.fpre.ch)



School of  
Management and Law

# Schärfen Sie Ihre Immobilienkompetenz

## Master in Business Administration (MBA) Real Estate Management

Berufsbegleitende und international anerkannte  
Weiterbildung im Immobilienmanagement.

### Certificate of Advanced Studies (CAS)

- Finanzen & Recht im Immobilienmanagement
- Internationales & Digitales Immobilienmanagement
- Immobilienbewertung

### Nächste Informationsveranstaltungen:

Montag, 8. April 2019, 18 Uhr, Winterthur

Montag, 13. Mai 2019, 18 Uhr, Zürich

Mehr Informationen und Anmeldung unter:

[www.zhaw.ch/abf/rem](http://www.zhaw.ch/abf/rem)

Studienstart  
29. August 2019



Building Competence. Crossing Borders.

In Kooperation mit





# MANCHMAL HINKT DER STATISTISCHE VERGLEICH

Informationen sammeln, vergleichen und bewerten:

**Die hedonische Methode ist Usus in der Immobilienbewertung. Neue Tools in den Bereichen Big Data und im maschinellen Lernen basieren auf hedonischen Modellen. Das macht das Vergleichen und Bewerten einfacher denn je. Doch es gibt viele Stolpersteine. Welche Risiken bestehen bei automatisierten Plattformen und wie wappnet sich die Schätzerbranche für diese Veränderungen?**

Text: Jean-Charles Nemeth

# 20

Jahre hedonische Methode

# 2019

Und wo steht BIM?

Hedonismus definiert im wirtschaftlichen Verständnis ein Konzept, bei dem jede Aktivität nach höchstmöglicher Befriedigung mit der kleinstmöglichen Anstrengung strebt. Messbar werden diese, indem man sie vergleicht. Seit jeher vergleichen wir Sachgüter und Objekte mit konkurrierenden. Was früher noch aufwändig und zeitintensiv war, ist heute ein Kinderspiel, denn eine unermessliche Fülle an Daten steht uns zur Verfügung. Wir besuchen Online-Vergleichsportale, die mithilfe unzähliger Algorithmen die gesuchten Angebote sekundenschnell abrufen und vergleichbar aufbereiten. Bei Immobilien funktioniert dies nur bedingt, denn Immobilien sind trotz gleicher Bedingungen und auf Grundlage vergleich-

barer Daten nicht identisch, sondern lediglich ähnlich. Das sorgt immer für gewisse Schwankungen von Angebot und Nachfrage auf dem Markt.

In der Immobilienbewertung fungiert die hedonische Methode als Vergleichswertverfahren seit über 20 Jahren. Dabei wird eine Liegenschaft mit Tausenden von gehandelten Objekten verglichen und statistisch wird der Preis ermittelt, den vergleichbare Objekte an vergleichbarer Lage in einem definierten Zeitraum erzielt haben. Auch Banken und Finanzinstitute nutzen hedonische Methoden zu Vergleichszwecken ihrer enormen Daten. Diese Informationen sind jedoch zu einem grossen Teil wirtschaftlicher Natur. Die Immobilien werden in Vermögensklassen zusammengefasst, die sich in den Mietmarkt (Wohnungen oder Gewerbeobjekte) und den Eigentumsmarkt (EFH- und Eigentumswohnun-

gen) unterteilen. Die Marktwerte und Transaktionspreise der Immobilien unterliegen dem wirtschaftlichen Wettbewerb und passen sich durch Vergleiche mit ähnlichen Objekten laufend den aktuellen Marktsituationen an. Die statistische Verarbeitung erfasster Informationen macht ausserdem Entwicklungstrends von Immobilienwerten sichtbar. So erlauben Interpretationen aktueller Informationen Banken und Finanzinstituten, ihre Finanzierungsleistungen in Form von Wertkorrekturen oder Zinssatzänderungen anzupassen oder gar bestimmte Nutzungsbedingungen ihrer Dienstleistungen zu verschärfen, falls diese Informationen auf eine drohende Spekulationsblase hinweisen. Für Immobilienakteure bieten solche Informationen eine Beobachtungsmöglichkeit von Wertschwankungen eigener oder potenzieller Immobilien in Echtzeit. Sie zeigen in relativ

«

Die hedonische Methode kann keine Eigenheiten einer Immobilie, die deren Wert positiv oder negativ beeinflussen, herauschälen.

»



Die Nuancen, die den Unterschied ausmachen, sind aus der Entfernung nicht immer zu erkennen.

zuverlässiger Weise auf, wie sich der Wert der Immobilien auf dem Markt verhält.

### **Und was mit den Besonderheiten?**

Banken und Finanzinstitute nutzen die hedonische Methode auf makroökonomischer Ebene, sind jedoch noch nicht in der Lage, die mikroökonomischen Besonderheiten zu ermitteln und zu messen. Diese beeinflussen den Wert einer Immobilie ebenso stark. Es sind Themen wie: Haben Kücheneinrichtungen zweier vergleichbarer Wohnungen denselben Wert? Hat eine Wohnung mit Nordausrichtung Vorteile gegenüber einer Wohnung mit Südausrichtung? Bietet ein dreieckiges Grundstück mit gleicher Fläche wie ein rechteckiges Grundstück bei gleichen sonstigen Voraussetzungen dieselben Baumöglichkeiten? Algorithmen und künstliche Intelligenz werden früher oder später in der Lage sein, Antworten auf diese

Fragen zu finden. Aktuell beschränkt sich die Methode darauf, über Trends zu informieren, ohne dabei die Eigenheiten, die den Wert einer Immobilie positiv oder negativ beeinflussen, herauszuschälen.

Immobilienbewertungsportale definieren die hedonische Methode im Allgemeinen als «Bewertungsmethode aufgrund von Vergleichen, die jedem Akteur der Immobilienwirtschaft gestattet, den Marktpreis einer Wohnung, eines Einfamilienhauses oder einer Renditeliegenschaft präzise, schnell und einfach zu ermitteln». Schnell und einfach sind sie zweifelsohne. Aber präzise? Wie kann ein Eigenheimbesitzer die Fragen, die ihm auf diesen Plattformen gestellt werden, gewissenhaft beantworten, wenn sich schon bei der Ermittlung der Nutzfläche seiner Wohnung die verschiedenen Marktakteure nicht einig sind? Geschweige denn den Instandhaltungszustand seines Hauses besonnen einschätzen, wenn er keine

Fachkenntnisse besitzt? Doch genau solche Parameter, die sich aber oft aus dem direkten Umfeld der betroffenen Person und deren Immobilie erschliessen, gelten als wichtige Eckdaten in der Wertermittlung einer Immobilie.

### **Wichtige Daten fließen nicht ein**

Diese fehlenden ermittelten Daten hängen im Wesentlichen mit einer genauen Untersuchung des Instandhaltungszustands von Immobilien und mit den im Grundbuch eingetragenen Bodenrechten zusammen. Diese sind rechtsverbindlich und können zu beträchtlichen Schwankungen des Immobilienwerts führen. Das Wegrecht zugunsten des Nachbarn beispielsweise, wenn sich der Weg über eine grosse Fläche quer durch unseren Garten zieht. Es beeinträchtigt nicht nur einen Teil unserer Privatsphäre, sondern auch die Nutzbarkeit des Rechts, auf dem eigenen Grundstück zu bauen – was sich wiederum auf den Wert und Vergleichbar-

«  
Immobilien sind  
trotz gleicher  
Bedingungen und  
auf Grundlage  
vergleichbarer  
Daten nicht  
identisch, sondern  
lediglich ähnlich.  
»

keit der Immobilie auswirkt. Anders ausgedrückt: Das Haus des Nachbarn, das sich letztes Jahr gut verkaufen liess, ist nicht in jeder Hinsicht vergleichbar mit dem eigenen und hat auch nicht denselben Wert.

Die fehlenden ermittelten Daten, die von unseren öffentlich-rechtlichen Vorschriften abhängig sind, beeinflussen unsere Rechtsvorschriften auch im Städtebau, der aufgrund wachsender Mobilität und Verdichtungskonzepten in ständiger Veränderung ist. So wird niemand über das Inkrafttreten des neuen «Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)» hinwegsehen können. Es fordert von jeder Gemeinde die Überarbeitung ihrer Flächennutzungspläne. In etlichen Gemeinden führen diese Überarbeitungen zu einer Verzögerung von privaten Genehmigungsanträgen für Verdichtungskonzepte, welche die kantonalen Instanzen vorgeben. Inwiefern macht es Sinn, eine Fläche mit geringer Bebauungsdichte in eine Fläche mit hoher Bebauungsdichte zu ändern – oder umgekehrt? Stehen bestehende oder geplante Bauten überhaupt noch im Einklang mit dieser neuen Raumplanung?

Die Praxis, wie bestimmte Plattformen sich auf die Vergleichbarkeit von Werten stützen, wirkt sich auf die Anzahl und Art der erfassten Transaktionen aus. Je mehr Transaktionen erfasst sind, desto klarer repräsentieren diese Werte einen Markt. Davon profitieren vor allem die Ballungsräume mit ihrer hohen Nachfrage. Wie aber sieht es in den ländlichen Regionen aus? Kann die geringe Anzahl an Transaktionen den Marktwert einer Immobilie realistisch und sinngemäss rechtfertigen? Wäre die Neugliederung der Erfassung dieser Transaktionen in der Umgebung eines regionalen Wirtschaftszentrums geeignet, eine Steigerung oder Reduktion des Marktwertes einer Immobilie auszulösen? Viele Fragen, auf die die Antworten fehlen. Auch diejenige, inwiefern man sich im Rahmen einer Transaktion wirklich auf die Stichhaltigkeit aller Faktoren verlassen kann.

#### **Die vollständige Übertragung der Methode funktioniert nicht**

Der Einsatz der hedonischen Methoden für makroökonomische Bewertungen durch Banken und Finanzinstitute führt zu verlässlichen Indikatoren, um Schwächen in der Methode zu erkennen. Eine Übertragung der Methode auf die mikroökonomische Bewertung von Immobilien jedoch funktioniert nicht ohne Fehler. Sie funktioniert für die Bewertung von Eigentumswohnungen in grossen Ballungszentren mit etlichen vergleichbaren Daten und Merkmalen, aber nur teilweise für Wohnbauten mit laufend ändernden Bauvorschriften. Dasselbe gilt für die Bewertung von Renditeliegenschaften, die eine vielschichtige Betrachtungsweise erfordern. Dazu braucht es Experten, die auf der Grundlage vergleichbarer Kennziffern, wie sie von unseren Rechnungslegungsstandards anerkannt werden, arbeiten. Auf jeden Fall erfordert die Immobilienbewertung mithilfe hedonischer Methoden zweifellos gewisse Anpassungen,

um einen wahrheitsgetreuen Wert anzustreben – zumindest für diejenigen, die zur Anwendung der geltenden Bewertungsnormen oder -standards (IVS/SVS, IFRS/IAS und Swiss GAAP RPC) verpflichtet sind.

#### **Ist BIM die Lösung?**

Eine Normalisierung aller Immobilienwerte im grossen Stil erscheint wenig wahrscheinlich. Es sei denn, man einigt sich darauf, jegliche Anomalien auszumerzen, indem alle Wohnungen nach demselben vordefinierten Modell erstellt werden. Wir sind uns einig, dass dieser Einheitsbrei im Wohnungsbau eine wenig erstrebenswerte Lösung ist. Eine Alternative jedoch findet mehr und mehr Anhänger – das Building Information Modelling, kurz BIM. Es erfasst alle technischen oder wirtschaftlichen Daten einer Immobilie über ihren Lebenszyklus. Angenommen, BIM würde nicht nur bei Neubauten eingesetzt, sondern auch bei allen bestehenden Bauten – was für eine strahlende Zukunft für Bewertungsplattformen, die auf all diese Daten Zugriff hätten. Wie rosig aber erscheint diese Zukunft für das kundige Schätzerauge? Es bleibt also offen, ob digitale Lösungen in der Bereitstellung und Vergleichbarkeit von Immobilienwerten in der Lage sind, die feinen Nuancen herauszuschälen, die jede Immobilie einzigartig machen.



**Jean-Charles Nemeth** ist Mitglied der Schweizerischen Kammer der Experten in Immobilienbewertungen und Geschäftsführer der Patrimoine Conseils SA mit Sitz in Lausanne.



Daniel Hengartner  
Präsident SIV

# ÜBER NEUE BESEN UND WERTVOLLE BANDEN

---

Liebes SIV-Mitglied  
Liebes Mitglied der CEI  
Sehr geehrte Immobilienfachleute und Interessierte

Unglaublich, wie die Zeit vergeht. Im August 2011 ist an dieser Stelle mein erstes Editorial erschienen. Acht Jahre später ist es immer noch Herausforderung und Freude zugleich, ein passendes Thema zu finden. Für diese Ausgabe habe ich mich für ein Dankeschön entschieden. Ich finde es grossartig, wie sich unser Verband entwickelt hat. Wie wir hartnäckig an unseren Zielen festgehalten und sie Schritt für Schritt umgesetzt resp. erreicht haben. Ich denke an Services wie Sensor, Schätzersuche, Schätzerverzeichnis etc., an die Tessiner Sektion SIV-SI und die Kooperation mit dem CEI, an das wachsende Netzwerk und auch was wir im Bereich Weiterbildung alles erreicht haben. Wir sind heute ein greifbarer, starker, nationaler Verband, der über die Sprachgrenzen hinaus wirkt und etwas bewirkt. Man nimmt uns ernst. Und das hat viel mit Ihnen zu tun. Danke, dass Sie beim SIV Mitglied sind. Danke, dass Sie die Werte der professionellen Bewertung hoch schätzen und pflegen, damit die Immobilienbewertung unmissverständlich jene Bedeutung erhält, die ihr zusteht.

«Neue Besen kehren gut» habe ich in meinem April-2011-Editorial geschrieben – mit einem Augenzwinkern, in dem mindestens genauso viel Ernsthaftigkeit und Anspruch an mich selbst lag. Ob wir das gut gemacht haben, beurteilen Sie. Für mich war es spannend, allemal. Nun ist Zeit für neue Besen gekommen. Wer das sein wird, verraten wir in Ausgabe 2-2019 von Zoom.

Übrigens: Etwas, das mir stets wichtig war und bleiben wird, sind die engere Zusammenarbeit und der Austausch mit anderen Verbänden. Umso mehr freue ich mich, dass die zwei grossen Schweizer Immobilienbewerterverbände SIV und SEK/SVIT dieses Jahr zum ersten Mal an demselben Tag ihre Mitgliederversammlung und – im Anschluss daran – ein gemeinsames Fachseminar durchführen. Schön, wenn ich Sie dort treffe. Das gibt mir auch Gelegenheit, Ihnen persönlich Danke zu sagen.

## BEWERTUNGS-KNOW-HOW IM KRAFTPAKET

---

Weisen Sie sich jetzt als Experte aus – mit der Personenzertifizierung für Bewerterinnen und Bewerter nach ISO 17024. Sie schafft Klarheit und Transparenz.

Nächster Einsendeschluss für die Kandidatendossiers:  
Montag, 27. Mai 2018  
Montag, 7. Oktober 2018

Daten für die persönlichen Gespräche:  
Mittwoch, 19. Juni 2018  
Mittwoch, 6. November 2018

**Swiss Experts Certification SA**  
Geschäftsstelle  
Zieglerstrasse 29  
3007 Bern

**Mehr Informationen:**  
[www.experts-certification.ch](http://www.experts-certification.ch)

## DIE SIV- COMMUNITY WÄCHST

Der SIV begrüsst 23 neue Mitglieder  
per 31. Dezember 2018

### Einzelmitglieder

Anhorn Andreas, Dietlikon  
Bastianello Dominik, Zürich  
Bernardi Roberto, Lugano  
Debernardi-Scascighini Claudia,  
Lodano  
Fischli Pascal, Dierikon  
Gashi Saranda, Dietlikon  
Gianola Emanuele, Chiasso  
Inderbitzin Leo, Baar  
Krattiger Silvia, Oberdorf  
Kurzmeier Patrick, Hergiswil  
Mazzoleni Stefano, Dalpe  
Mühlemann Lorenz, Kirchberg  
Scheidegger Peter, Thun  
Schiavetti Smeralda, Massagno  
Siegrist Beat, Waldhäusern  
Speck Michael, Zug  
Steinmann Gabriel, Luzern  
Sterren Martin, Bürchen

### Firmenmitglieder

Gastroconsult AG, Zürich  
Raiffeisenbank Neukirch-  
Romanshorn, Neukirch  
Signisuisse AG, Suhr  
Wyssbrod Immobilien  
Verwaltungen AG, Ipsach

Wir bedanken uns herzlich für  
Ihr Vertrauen.

**NEU ZERTIFIZIERT**  
**ISO 17024 IST**  
**Emanuele Gianola, Chiasso**  
**Wir gratulieren herzlich.**



### 21. MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Sie findet in einem der ältesten Stadthotels Europas statt – im LesTrois Rois, Basel.

## Einzigartig historisch, besonders wertvoll

Wo in Basel im Mittelalter die Schiffe anlegten, um die begehrte Ware über den Rhein in die Welt zu bringen, da liegt das Grand Hotel Les Trois Rois. Für uns ist das Juwel im Herzen von Basel Kulisse und Austragungsort der diesjährigen Mitgliederversammlung.

Zum ersten Mal in der Geschichte der beiden Immobilienbewerter-Verbände SIV und SEK/SVIT finden die Mitgliederversammlungen am gleichen Tag und an demselben Ort statt. Mehr noch: Wir nutzen die Gunst für ein gemeinsames Fachseminar am Nachmittag und den Austausch unter den Mitgliedern. Schön, wenn Sie mit dabei sind. Das Seminar gibt nicht nur Erkenntnisse zu einem zentralen Thema, sondern gilt auch als Weiterbildung für die Zertifizierung. Alle Teilnehmenden erhalten ein Skript und eine Teilnahmebestätigung.

### 21. Mitgliederversammlung

Donnerstag, 2. Mai 2019

Grand Hotel Les Trois Rois, Basel

Programm

10.30–11.00 Uhr

Eintreffen der Gäste, Begrüßungskaffee

11.00–12.15 Uhr

Statutarische Versammlung

12.30–13.30 Uhr Mittagessen

13.30 Uhr

SNBS Standard für nachhaltiges Bauen, Elvira Bieri, SGS

14.00 Uhr

Fachseminar Nettozinssatz, Giovanni A. Sena MRICS, Zurich Invest AG

Anmeldung: [www.siv.ch/anmeldung](http://www.siv.ch/anmeldung)

Kontakt und Anreise: [www.lestroisrois.com/de/kontakt](http://www.lestroisrois.com/de/kontakt)



**Unser SIV-Kopf in dieser Ausgabe ist Silvan Mohler, Leiter Immobilienbewertungen und Vizedirektor der Thurgauer Kantonalbank. Der Betriebsökonom FH ist eidg. dipl. Immobilienbewirtschafter und hat einen Master in Real Estate Management. Er ist seit 2010 aktives SIV-Mitglied.**

**Könnten Sie sich ein Leben im Kloster vorstellen?**

Daran habe ich noch nie gedacht. Für mich ist es weder erstrebenswert noch Notwendigkeit.

**Was raten Sie dem Immobilienschätzernachwuchs?**

Seid neugierig und lernt laufend dazu. Bewerter sind auch künftig aus dem Alltag nicht wegzudenken. Seine Aufgabe wird sich verlagern – und zwar noch stärker in Richtung Analyse und Beratung. Essenziell bleibt die gute Beurteilung auf den Objekten vor Ort.

**Ein Blick in die Zukunft: die Schweizer Immobilienbranche in zehn Jahren – wo stehen wir?**

Mehr Automatisierung in den Bewertungsvorgängen und die gezielte Verknüpfung von Informationen werden dazu führen, dass der Bewerter mehr Zeit gewinnt für die Analyse und Interpretation der verschiedenen Immobilienmärkte sowie die Bewertung von komplexeren Objekten und Immobilienvorhaben. Ich glaube, die Bewertungstätigkeit selbst und die Zusammenarbeit zwischen den Akteuren werden deutlich an Effizienz gewinnen und neue Formen der Zusammenarbeit ermöglichen.

## SILVAN MOHLER

---

**Worüber können Sie herzlich lachen?**

Über meine drei herrlichen Töchter.

**Wie und wo können Sie so richtig abschalten?**

Im Kreis meiner Familie und wenn ich noch zwei Aktivitäten nennen wollte, dann im Winter beim Tourenskifahren und im Sommer beim Biken im Alpsteingebiet.

**Haben Sie Vorbilder?**

Eigentlich nicht – ich versuche es gerne auf meine eigene Art. Allerdings gibt es

Personen in meinem geschäftlichen und privaten Umfeld, von denen ich laufend lerne. Immer wieder Neues zu lernen, ist etwas Wunderbares, finde ich.

**Angenommen, Sie verlieren Ihr Handy: ein Desaster oder nur halb so schlimm?**

Ich bin ein grosser Fan von Gadgets – so auch vom Handy. Die Geräte werden immer besser und ich setze sie im Alltag gerne und oft ein. Sollte ich mein Handy einmal nicht dabei haben, würde ich das verkraften. Privat wohl eine Spur besser als im Business.



# WIR BIETEN PERSPEKTIVEN

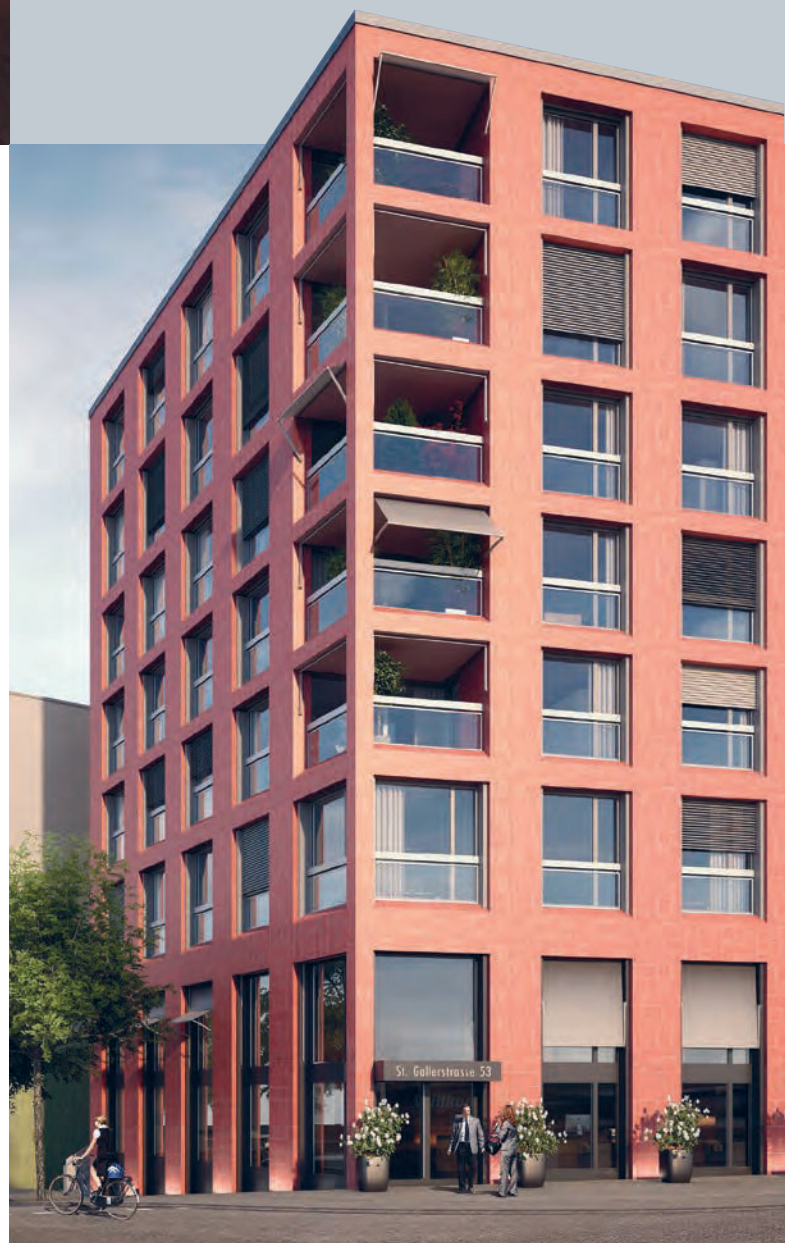
WEIL WIR WISSEN,  
WIE MAN GUTES RICHTIG TUT.

## UNSER SPEKTRUM

- IMMOBILIENENTWICKLUNG
- IMMOBILIENTREUHAND
- RECHTSBERATUNG  
IM BAUWESEN
- IMMOBILIENBEWERTUNG

Reseda Invest AG  
Daniel Hengartner  
Hubstrasse 13  
9500 Wil  
T +41 71 923 70 55  
info@resedainvest.ch  
www.resedainvest.ch

**RESEDA** INVEST



# Ein Schnäppchen?



**immodatacockpit**

Informiert in wenigen Clicks

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

[www.immodatacockpit.ch](http://www.immodatacockpit.ch)

ein Produkt von

**immo**compass