

zoom

Das Fachmagazin für Schweizer Immobilienschätzer | 01 | 20

Schwerpunkt Veränderung

DIE NASE IM WIND

So hat sich das Bewerterwesen gewandelt

05
Andreas Campis «Hotspots»
des Wandels

18
Daniel Hengartner:
«Irgendwann ist die Party vorbei»

34
Mikrolage –
Schlüsselfaktor in der Bewertung



© 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

Martin Frei, Jitka Doytchinov,
Anne-Lea Marte, Silja Munz,
Felix Thurnheer,
Urs-Peter Zwingli

Redaktioneller Beirat

Martin Frei, Daniel Hengartner

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

Ein Quartier verändert sich: Löwengarten,
Rorschach. Im Bild: Treppenhaus Haus West,
Fotografie: Lukas Murer, Architekt: Bollhalder
Eberle Architektur



ZEITGEMÄSS

Liebe Bewerberin Lieber Schätzer

«Du und deine Papieragenda.» Ich habe längst aufgehört, mich gegen diese teils neckenden, teils spöttischen Aussagen zu wehren. Die bisweilen mitleidigen Blicke stecke ich locker weg. Nicht so locker ging ich damit um, als jemand zu mir sagte: «Du bist so was von verklärt-nostalgisch.» Ich, die jedem Zukunftsforscher auf Insta folgt und sich dann am wohlsten fühlt, wenn möglichst wenig konstant bleibt (Werte und Beziehungen ausgenommen), soll nostalgisch sein? Hmmm ... Ist es tatsächlich diese sehnsuchtsvolle Hinwendung zu vergangenen Gegenständen oder fast ein krankhaftes Heimweh, die mich an der papierenen Agenda – im wahrsten Sinn des Wortes – festhalten lassen? Definitiv nicht. Für mich ist das Moleskine einfach die bessere Wahl (bessere Übersicht, besseres Handling, bessere Orientierung, ein klarer Rahmen).

Das Nachdenken über die Agenda-Wahl hat mich darüber nachdenken lassen, ob es besser ist, mit dem Mainstream zu schwimmen. Besser wohl nicht, möglicherweise einfacher. Wesentlich entscheidender finde ich, dass wir zeitgemäss unterwegs sind – mit unserem Denken und Verhalten also der Gegenwart entsprechen. Wenn wir den Link zum Bewertungswesen machen, geht es um Know-how, Marktkenntnisse, (Plausibilisierungs-)Methoden und Möglichkeiten; sie zu kennen und – vor allem – sie richtig anzuwenden ist entscheidend. Modern ist dabei nicht immer richtig(er). Alt bewährt – nicht zwingend veraltet. Wenn Sie abwägen und zum Schluss kommen, dass – als Beispiel – eine «alte Methode» für den jeweiligen Fall genau richtig ist, sind Sie nicht nostalgisch, sondern wohl eher clever.

So und so: Behalten Sie die Nase im Wind. Und schnuppern Sie zeitnah SIV-Luft. Zum Beispiel an der Mitgliederversammlung vom 30. April 2020. Tragen Sie diesen Termin, wenn Sie es nicht bereits getan haben, am besten heute noch in Ihre Agenda ein. Ob Papier oder elektronisch, ist einerlei. Ich freue mich, wenn wir uns da – ganz traditionell – live sehen.

Sibylle Jung

FOCUS



06

IM UMBRUCH

Das Bewertungswesen wandelt sich rasant – nicht erst seit der Digitalisierung

08

IN ZAHLEN AUSGEDRÜCKT

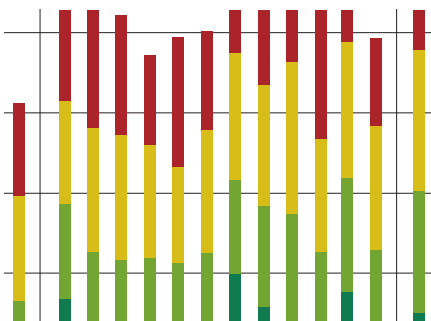
Der Wandel vom Einzelkämpfertum zur Verbandslandschaft



10

ROLLE DES BEWERTERS

4 Experten nehmen Stellung



13

«SENSOR» FÜR VERGLEICHSWERTE

Praktisches Online-Tool, rege genutzt

14

DIGITALISIERUNG

Bringt Open Data die grosse Veränderung?



- 05 INTRO**
Geschätzt #4
mit Andreas Campi,
Halter AG
- 20 MARKTREPORT**
Der aktuelle Markt
im Überblick
- 25 AUS- UND
WEITERBILDUNG**
Punktgenau, mit hoher
Praxisrelevanz
- 28 MEHRWERT**
Das Zünglein an der
Waage
- 30 DAS PRÜFSOFA**
Rosinenpicker
- 32 REGION TESSIN**
Im Fokus: das Kreis-
schreiben 7
- 34 REGION
WESTSCHWEIZ**
Die Mikrolage als
Schlüsselfaktor
- 36 VERBANDINFOS**
Aus der Welt des SIV
- 38 SIV-KOPF**
Marco Imhof

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 #4

Veränderung und Immobilienentwicklung stehen in engem Zusammenhang. Einer, der das ganz genau weiss, ist Andreas Campi. Als Leiter Entwicklung bei Halter setzt er einen Fokus auf die marktkonforme und wertsteigernde Positionierung von Immobilien, wobei die nachhaltige orts- und städtebauliche Entwicklung ein Schlüsselfaktor ist. Zoom verrät er seine persönlichen Hotspots, die einen entscheidenden Wandel mitmachten oder noch tun werden.

Text: Anne-Lea Marte

#1 MITTELPUNKT

Attisholz-Arena: Platz und Durchgangsort zugleich und mit seinen erst zwei Jahren Sinnbild für die sukzessive Transformation im Areal. Dem ursprünglich industriell genutzten, abgesperrten Areal wird neues Leben eingehaucht.



Immobilienentwickler mit Leib und Seele: Andreas Campi, Leiter Entwicklung bei der Halter AG.



#2 FERNSICHT

Die Piazza del Duomo in Mailand ist eine Herzensangelegenheit mit Wow-Effekt. Inklusive atemberaubender Fernsicht vom Dach des Doms bis in die Alpen. Der Aufbruch in die Zukunft ist positiv spürbar. Die Silhouette von Mailand veränderte sich in den letzten Jahren rasant, sicht- und erlebbar im modernen Viertel um Porta Nuova.

#3 FLANIERMEILE

Die konsequente Stadtentwicklung von Barcelona ist faszinierend. Sie zeigt, was alles möglich ist, wenn Interessen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft geschickt gepaart werden. Seit den Olympischen Sommerspielen 1992 hat sich vieles positiv verändert. Exemplarisch dafür: der Vorplatz der Passeig Marítim.



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.

DIE BEWERTERBRANCHE IST SEIT JAHRZEHNTE IM UMBRUCH

Das Schätzerwesen wandelt sich wegen der Digitalisierung rasant. Grosse Veränderungen gab es allerdings bereits seit den 1990er-Jahren: Damals setzten Professionalisierung und Spezialisierung ein. Ein Rück- und Ausblick.

Text: Urs-Peter Zwingli

Urs Hausmann hat sich durch Archive gewühlt, viele Seiten Fachliteratur gelesen und Gespräche mit Dutzenden Expertinnen und Experten der Immobilienbranche geführt. Das Resultat davon ist ein Buch, das über 200 Jahre Schweizer Bewertungsgeschichte zusammenfasst.¹ Es ist ein Pionierwerk, das einen Überblick zu Entwicklungen des Schätzerwesens bietet. Bei der Lektüre fällt auf, dass die Branche in der jüngeren Geschichte inerten weniger Jahrzehnte einen grundlegenden Wandel durchgemacht hat. «Bis in die 1990er-Jahre waren Immobilienschätzer typischerweise Männer, die alleine arbeiteten oder für die Verwaltung Bewertungen machten», sagt Hausmann, der nicht Historiker, sondern promovierter Volkswirt und Jurist ist. «Typischerweise waren das Feld-Wald-Wiesen-Schätzer, die alle Kategorien von Immobilien bewerteten.» Zudem seien alle Immobilienbewerter damals Autodidakten gewesen, meist mit einem beruflichen Hintergrund als Architekt oder Treuhänder. «Mit dem Aufkommen von ersten Ausbildungsgängen vor rund 20 Jahren setzte eine Professionalisierung ein», sagt Hausmann, der langjähriger Mitinhaber von

Wüest Partner war und seit 2016 als selbständiger Berater arbeitet.

Eine Folge der Entwicklungen seit 1990 ist, dass die Einzelbewerter weniger und durch Unternehmen ersetzt werden. Letztere haben zudem eine Spezialisierung in Gang gebracht. «Diese ist nötig, um in Zeiten der fortlaufend automatisierten Bewertungen

zelpersonen hin zu Unternehmen fortsetzt: «Die Essenz der Bewertung sind Wissen und Daten. Für einzelne Bewerter ist es schwieriger, diese in der benötigten Menge aufzubringen.»

Weiterbildung essenzieller denn je

Seit über 20 Jahren beobachtet und gestaltet auch Dr. Gerhard Roesch die Immobilienbewertung. Der ehemalige selbständige Architekt ist promovierter Ingenieur und Präsident der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten (SVKG). Seit 2000 leitet er die Sektion Grundstückschätzung der Aargauer Verwaltung. Damit verantwortet er jährlich rund 25 000 Bewertungen, die der Kanton vornimmt – viele davon ganz oder teilweise automatisiert. «Die prägendste Entwicklung der vergangenen 20 Jahre ist die Digitalisierung und die damit zunehmende Verfügbarkeit von Daten und automatisierten Bewertungen», sagt Roesch. Vielen Immobilienbewertern fehle heute die nötige Methodenkompetenz, um die Funktionsweise von automatisierten Bewertungen zu verstehen und die Ergebnisse entsprechend zu würdigen. «In diesem Bereich hinken leider auch die Ausbildungsinstitutionen in der Schweiz der Entwicklung hinterher», sagt Roesch. Es müsse in den Studiengängen ein stärkeres Gewicht auf Sta-

«
Die Essenz der
Bewertung
sind Wissen und
Daten.
»

einen Mehrwert durch menschliches Spezialwissen zu schaffen», sagt Hausmann. Die Arbeit werde den Schätzerinnen und Schätzern sicher nicht ausgehen, «aber sie ist im Fluss». In diesem bewegten Markt müssten sich Bewerber und Unternehmen beispielsweise vermehrt auf Beratungstätigkeiten oder besondere Immobilienkategorien konzentrieren. Hausmann erwartet, dass sich die Konsolidierung weg von Ein-

¹ Urs Hausmann: «Liegenschaften wertgeschätzt – Ein Streifzug durch zwei Jahrhunderte Schweizer Bewertungsgeschichte». Edition Hochparterre, 2019



Digitalisierung sowie die damit zunehmende Verfügbarkeit von Daten und automatisierten Bewertungen als prägendste Entwicklung

tistik und Datenanalyse gelegt werden, «auch wenn gerade Statistik ein Fach ist, das bei Studieneinsteigern wenig Begeisterung wecken dürfte». Wichtig sei daneben auch, dass Bewertungsunternehmen und Schätzungsbehörden laufend Weiterbildungen anbieten. So ermöglichen sie, dass ihre Mitarbeitenden im Umgang mit neuen Technologien und immer komplexeren Datenmengen kompetent bleiben.

«
Gefragt sind
Statistik und
Datenanalyse.
»

TRANSPARENZ BRAUCHT TRANSAKTIONS DATEN
Methodisch und in der Ausbildung hat die Immobilienbewertung seit den 1990er-Jahren grosse Schritte nach vorne gemacht. Einer weiteren Verbesserung steht allerdings die «notorische Intransparenz in den Transaktionsmärkten» im Weg, wie Urs Hausmann in seinem Buch schreibt. Um das Schätzerwesen in der Schweiz «in neue Sphären zu heben», so heisst es in der Einleitung, wäre ein systematischer und zeitnaher Zugang zu Transaktionsdaten von Einzelobjekten gefragt. «Mehr Transparenz bei gehandelten Immobilien deals wäre wichtig. Diese würde noch bessere Bewertungen als heute möglich machen», sagt auch Daniel Zaugg, Leiter des Sektors Immobilien bei Ernst & Young in der Schweiz. Allerdings sei in näherer Zukunft nicht zu erwarten, dass Transaktionsdaten systematisch offengelegt werden: «Es gibt weder branchenintern noch auf politischer Ebene nennenswerte Bestrebungen dazu», sagt Zaugg. Er betont aber, dass die Transparenz in der Immobilienbewertung Fortschritte gemacht habe. Einerseits seien die Bewertungen professionalisiert worden. Andererseits seien Daten einfacher verfügbar und es hätten sich methodische Standards etabliert. Zur Transparenz tragen weiter Regelwerke wie die International Valuation Standards (IVS) oder die Global Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) bei. «Diese sind nicht verbindlich im Sinne von Gesetzen, aber die grösseren Unternehmen in der Schweiz orientieren sich daran», sagt Zaugg.

VOM EINZELKÄMPFERTUM ZUR VERBANDSLANDSCHAFT

Die Immobilienbewerter sind ab den 1990er-Jahren von Einzel- zu Teamplayern geworden. Mit der besseren Organisation der Branche kamen zusätzliche Ausbildungsmöglichkeiten dazu. Doch Pioniere haben dem Schätzerwesen bereits vor 1990 ihren Stempel aufgedrückt – etwa in der Form von wegweisenden Publikationen.

Text: Urs-Peter Zwingli

Die Siedlungsfläche in der Schweiz ist in den letzten 30 Jahren stetig gewachsen – das bedeutet auch mehr Arbeit für Immobilienbewerterinnen und -bewerter. Branche und Fachbereich sind nicht mehr die gleichen wie noch vor wenigen Jahrzehnten: Aus Einzelmasken wurden Berufsverbände, aus Autodidakten nach offiziellen Richtlinien ausgebildete und geprüfte Experten. Und obwohl es in der Schweiz mehrere Verbände gibt, arbeiten diese bei Bedarf zusammen. Ein Beispiel dafür sind etwa die Bewertungsrichtlinien «Swiss Valuation Standard», die SIV, SVIT und RICS Switzerland gemeinsam veröffentlichen. Sie sind heute zum Referenzpunkt der Schweizer Immobilienbewertung geworden. Die Zoom-Redaktion hat Fakten und Zahlen zusammengetragen, die einige Veränderungen und Meilensteine im Bewerterwesen aufzeigen.

Autodidakten, erste Diplome und neue digitale Berufe

1990

Bis Mitte der 1990er-Jahre: Schätzer von Grundstücken waren fast ausschliesslich Einzelpersonen. Sie agierten ohne spezifische Aus- oder Weiterbildung als Autodidakten.¹

1999

9 Frauen und 54 Männer erhielten erstmals den Titel «Immobilien-Schätzer bzw. -Schätzerin mit eidgenössischem Fachausweis». 2005 wurde die Bezeichnung zu «Immobilienbewerterin/-bewerter mit eidgenössischem Fachausweis» geändert.²

2010

Ab Mitte der 2010er-Jahre: Neue Funktionen entstehen in der Immobilienbranche: 6 Prozent aller Unternehmen in der Schweizer Immobilienbranche beschäftigen im Frühling 2019

beispielsweise einen Chief Digital Officer (CDO).³

2020

Neben dem eidgenössischen Fachausweis gibt es heute Aus- und Weiterbildung auf Hochschulniveau wie etwa den CAS Immobilienbewertung oder den MAS Real Estate Management, die von der SIV-Ausbildungsinstitution SIREA in Zusammenarbeit mit Schweizer Fachhochschulen angeboten werden.

Die Branche organisiert sich

1974

Die Vereinigung der amtlichen Schätzer des Kantons Bern (VAS) wird gegründet.

1979

Die leitenden Schätzer in der Verwaltung schliessen sich in der Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten (VKG, ab 1993 SVKG) zusammen.

1988

Der Schweizerische Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT) schafft die interne Schätzungsexpertenkammer (SEK-SVIT).

1989

In der Westschweiz schliesst sich die «Chambre suisse d'experts en estimations immobilières» zusammen.

1998

Der Schweizer Immobilienschätzer-Verband (SIV) wird in Bern gegründet. An der ersten Mitgliederversammlung im April 1999 zählt der Verband bereits 306 Mitglieder, davon elf Unternehmen.

2003

Mit der Royal Institution of Chartered Surveyors, Switzerland (RICS) erfolgt die vorerst letzte Verbandsgründung in der Schweiz.⁴

SIEDLUNGSFLÄCHE IN DER SCHWEIZ



Über 20 Prozent Wachstum in 30 Jahren¹¹

- 1979: rund 2500 Quadratkilometer
- 2009: rund 3100 Quadratkilometer

Zum Vergleich Gesamtfläche Schweiz: rund 41 000 Quadratkilometer

Einheitliche Bewertungsstandards und ein Berufskodex

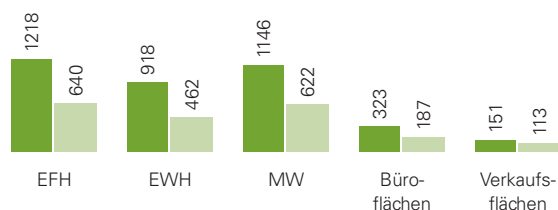
2007

Vertreter des SIV, des SVIT und von RICS Switzerland erarbeiten und veröffentlichen gemeinsam die «Swiss Valuation Standards». Diese werden mittlerweile als Immobilienbewertungsstandards der Schweiz von allen relevanten Verbänden und Hochschulen getragen. Sie heissen deshalb heute in der Einzahl «Swiss Valuation Standard» (SVS).⁵

2014

Basierend auf den SVS erlässt der SIV seine Standerregeln in drei Sprachen. Diese für die SIV-Mitglieder geltenden Regeln schreiben unter anderem vor, die Pflichten gegenüber Auftraggebern «sachkundig, ehrlich und integer» zu erfüllen.⁶

Marktwert aller Immobilien in der Schweiz: deutliche Zunahme innert zwölf Jahren (in Mrd. CHF)



■ 2. Quartal 2019¹²
■ 2. Quartal 2007¹³

Pioniere und ihre Publikationen

1945

veröffentlicht der Zürcher Tiefbauamt-Mitarbeiter Adolf Hägi das Buch «Die Bewertung von Liegenschaften». Es ist das erste Lehrbuch zur Schätzungslehre in der Schweiz über nicht landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.⁷

1958

veröffentlicht der Zürcher Architekt Wolfgang Naegeli das Buch «Die Wertberechnung des Baulandes», das die Lageklassenmethode postuliert. Dieses Buch entsteht basierend auf seinen Erfahrungen als Schätzungs-experte und als nebenamtlicher Bezirksrichter in Meilen. Um bessere Methoden für die Berechnung des Baulandwertes zu finden, wertet Naegeli unter anderem über 200 Schätzungen aus einem Zeitraum von 83 Jahren systematisch aus.⁸

1984

legt der ETH-Bauingenieur und Ökonom Kaspar Fierz in der Schriftenreihe der Treuhandskammer das Werk «Wert und Zins bei Immobilien» vor. Fierz setzt erstmals auf die Berechnung von Ertragswerten mittels der Barwertmethode und betrachtet die Immobilien-schätzung konsequent aus ökonomischer Perspektive.⁹

1993

gibt der Berner VAS unter Leitung des Immobilien-experten Francesco Canonica das Buch «VAS-Schätzerlehrgang – Praktische Anleitung für Grundstückschätzer» vor. Ebenfalls mit Canonica als Autor legte der SIV 2000 das Lehrbuch «Die Immobilien-schätzung. Schätzerlehrgang Grundwissen» vor. Beide Bücher dienten der Vermittlung von Schätzerwissen im Selbststudium.¹⁰

2020

soll eine Schriftenreihe rund ums Thema «Immobilienökonomie» erscheinen. Autoren sind Stefan Fahrländer und Stephan Kloess. Herausgeber ist der SIV.

Quellen

- Hausmann, Urs: Liegenschaften wertgeschätzt – Ein Streifzug durch zwei Jahrhunderte Schweizer Bewertungsgeschichte. Edition Hochparterre, 2019. S. 287
- Hausmann, S. 288
- Digitalisierungsstudie: Immobilienbranche Schweiz, EY Real Estate Schweiz, April 2019
- Digitalisierungsstudie: Immobilienbranche Schweiz, EY Real Estate Schweiz, April 2019
- Hausmann, S. 285–287
- Camenzind, M., Schnider, L.G. & Schweizer, M.: Fair-Value-Bewertung von Immobilienprojektenentwicklungen. Igel Verlag RWS, 2010. S. 42
- SIV-Standerregeln
- Hausmann, S. 18
- Pfister, Stefan & Ochsner, Beat: Die Geschichte der Immobilienbewertung in der Schweiz. In: CUREM Zürich (Hrsg.): Immobilienwirtschaft aktuell. 2009, vdf Hochschulverlag, S. 7
- Pfister & Ochsner, S. 17
- Hausmann, S. 287
- BFS, Arealstatistik
- Wüest Partner, Immo-Monitoring, 2020/1
- Wüest Partner, Immo-Monitoring 2008/1



DIE ROLLE DER BEWERTER: VIER EXPERTEN NEHMEN STELLUNG

Was macht einen Bewerter zu einem guten Bewerter? Welche Eigenschaften sind typisch für einen Bewerter? Wie bleiben Bewerter à jour? Diese und weitere Fragen hat Zoom verschiedenen Experten aus der Immobilienbranche gestellt.

Text: Anne-Lea Marte

STEPHAN NAEF

**Senior Kundenberater Finanzen und
Mitglied des Führungskaders
acervis Bank AG, St.Gallen**

«In den letzten Jahren zeigte der Schweizer Immobilienmarkt eine sehr dynamische Entwicklung, die punktuell jedoch zu Preisübertreibungen führte. Um beim (Ver-)Kauf einer Immobilie die Situation besser abschätzen zu können und Unsicherheiten zu reduzieren, lohnt es sich, einen profes-

sionellen Schätzer hinzuzuziehen. Dieser kann im besten Fall einen echten Mehrwert generieren. Ein professioneller Bewerter bildet seine Meinung unabhängig von externen Einflüssen. So entsprechen seine Schätzwerte dem Markt und werden nicht durch externe Einflüsse verzerrt. Grundvoraussetzungen für eine gute Bewertung sind langjährige regionale Marktkenntnisse, Unabhängigkeit und stetige Weiterbildung. Bei den lokalen Marktverhältnissen geht es nicht nur darum, sie

zu kennen, sondern vielmehr auch darum, sie auf das jeweilige Objekt – sei es Industrieobjekt, klassisches Mehrfamilienhaus oder komplexe Gebäudestruktur mit Entwicklungspotenzial – zu übertragen. Essenziell ist, punktuell Know-how immer auf dem aktuellen Stand zu sein. Grundlage dafür bildet die tägliche Auseinandersetzung mit dem Immobilienmarkt und den lokalen Gegebenheiten sowie das Netzwerk. Hier gilt: je grösser, desto besser. Nicht zuletzt gilt es, auch der Digitalisierung

«
Wer gut sein will,
braucht Methodenkompetenz,
interdisziplinäre Fachkompetenz
und Erfahrung.
»

genügend Aufmerksamkeit zu schenken. Die Mehrwerte, die sich durch den digitalen Fortschritt ergeben, sollen auch bei Bewertungen gezielt genutzt werden. BIM ist ein Beispiel.»

THOMI JOURDAN

Geschäftsführer

Trimag Treuhand-Immobilien AG, Basel

«Der Bewerter übernimmt bei diversen Fragestellungen im Immobilienbereich eine zentrale Rolle. Neben der eigentlichen Wertermittlung von bestehenden Immobilien unterstützt er Grundeigentümer, Investoren und Entwickler beispielsweise auch bei Potenzialabrechnungen von Neubauprojekten, der Bewertung von Immobilienportfolios oder dem Eruiieren von Wertelementen bei nachbarschaftsrechtlichen Fragestellungen. Bei der Bewertung handelt es sich um eine eigenständige Disziplin, die oft Teil einer umfassenden Beratungsdienstleistung ist. Wer gut sein will, braucht entsprechend Methodenkompetenz, interdisziplinäre Fachkompetenz und Erfahrung. Im Weiteren ist eine fundierte Auseinandersetzung mit dem zu bewertenden Objekt und dem Umfeld genauso unabdingbar, wie die Bereitschaft, in Szenarien zu denken und interdisziplinäres Know-how in die eigene Einschätzung zu integrieren. Hinzu kommen hundertprozentige

Transparenz, Unabhängigkeit und Vertrauenswürdigkeit des Bewerter als Basis der Zusammenarbeit. Im Hinblick auf die Gewährleistung von Qualitätsstandards nehmen die Verbände eine immer wichtigere Funktion ein. In einer Zeit, in der Informationen überall verfügbar und hedonische Bewertungsangebote als beliebte Alternative angesehen werden, ist es enorm wichtig, die klassische Immobilienbewertung als qualitativ hochwertiges Produkt mit klar definiertem Zusatznutzen zu positionieren. Entsprechend gilt es, als Bewerter mit breiten Marktkennnissen, Know-how und einem interdisziplinären Netzwerk zu überzeugen. Elementar ist ausserdem ein persönlicher Kundenkontakt auf Augenhöhe: umfassend, verständlich, nachvollziehbar. Schliesslich soll dieser sofort merken, dass er in besten Händen ist.»

JAN BÄRTHEL

Partner, Geschäftsleitungsmitglied,

Head of Valuation

Wüest Partner AG, Zürich

«Mit der gestiegenen Professionalität im Immobiliensektor und den wachsenden Anforderungen seitens FINMA, SNB oder SFAMA hat die Bedeutung der Immobilienbewertung zugenommen. Welche Rolle der Bewerter einnimmt, hängt vom jeweiligen Auftrag

ab. Je nachdem, welche Bedürfnisse dominieren, unterscheidet sich auch die Arbeit des Bewerter. Selten ist es nur der ermittelte Marktwert, der relevant ist. Weitere Kennzahlen sind für den Auftraggeber von Interesse, etwa Marktmieten und Einschätzungen zukünftiger Instandsetzungskosten. Immobilienbewertungen generieren zudem Daten für ein Management-Informationen-System und dienen zur Beurteilung verschiedener Szenarien



Stephan Naef



Thomi Jourdan



Jan Bärthel



Dr. Gerhard Roesch



Das Gespür für den Markt ist neben Fach- und Selbstkompetenz matchentscheidend.

(Stichwort Risikomanagement) oder zur Messung der Performance. Ein guter Bewerter ist für mich in den meisten Fällen ein Generalist mit einem breiten technischen, ökonomischen und rechtlichen Fachwissen sowie lokalen Marktkenntnissen und einem guten Gespür. Weiter vermag er sich in die Rolle des Eigentümers hineinzuversetzen, um für die Bewertung ein realistisches und wirtschaftlich sinnvolles Bewirtschaftungsszenario annehmen zu können. Für potenzielle Auftraggeber sind Unabhängigkeit, Kompetenz beim Umgang mit verschiedenen Bewertungsmethoden, personelle Ressourcen sowie die Sicherstellung der wichtigen Weiterbildung entscheidend. Ein weiterer wichtiger Punkt ist, sich rund um die fortschreitende Digitalisierung und – damit verbunden – die zunehmende Bedeutung von Big Data zu rüsten. Wir bei Wüest Partner tun das etwa, indem wir weitere relevante Daten erfassen sowie durch Neu- und Weiterentwicklung von Applikationen, mit denen die Daten verständlich visualisiert und intuitiv analysiert werden können.»

DR. GERHARD ROESCH
SVKG-Präsident, Leiter
Sektion Grundstückschätzung
Kanton Aargau

«Mit der zunehmenden Komplexität von Bewertungsaufgaben und voranschreitender Digitalisierung hat sich das Berufsbild und damit die Rolle der Immobilienbewerterin/des Immobilienbewerter verändert. Die Bewertungsfachleute müssen sich heute stärker mit den Technologien beschäftigen, die hinter den Analysemethoden und Bewertungs-Tools stecken. Ausserdem verlangen immer mehr Auftraggeber nach einem Komplettservice, eine umfassende Immobilienberatung auch in Sachen Finanzierung, Steuern und Recht und zu Nachhaltigkeitsfragen. Die Immobilienbewertung fordert damit immer mehr beide Kompetenzen: Fachqualitäten und Beraterfähigkeiten. Eine gute Bewerterin oder ein guter Bewerter sollte nebst seiner Fach- und Selbstkompetenz ein gutes Marktgespür haben, mit nicht rationalisierbaren Faktoren umgehen, über den Tellerrand blicken sowie neue Ideen, Veränderungen und die eigenen Grundsätze, Taktiken und Strategien positiv-kritisch betrachten können. Auftraggeber müssen sich zu 100 Prozent auf die Fähigkeiten des Bewerter und seine unparteiische, unabhängige Arbeit verlassen können. Bei der Zusammenarbeit hel-

fen Flexibilität und gute Kommunikationsfähigkeiten, damit die Informationen verständlich, nachprüfbar und nachvollziehbar ankommen. In Bezug auf die Weiterbildung empfehle ich, gegenüber neuen Anforderungen neugierig und offen zu sein, regelmässig Fachtagungen zu besuchen, geeignete Literatur zu konsumieren und die Plattform-Angebote der Verbände zu nutzen. Wenn ich an die Zukunft denke, gilt es, zwei Aspekten besondere Beachtung zu schenken: zum einen der Frage, wie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz einer Immobilie in der Bewertung berücksichtigt werden können und wie Bewerter zu verlässlichen Daten kommen, zum anderen der Digitalisierung und Automatisierung. Künftig wird es noch wichtiger, zwischen Individual- und Massengeschäft zu unterscheiden. Es gilt, Daten nicht einfach zu nutzen, sondern deren Qualität richtig einzuschätzen, die Herkunft zu hinterfragen und stichprobenartig zu überprüfen.»

PRAKTISCHES HILFSMITTEL, REGE GENUTZT

500 bis 700 pro Monat – so viele Abfragen verzeichnet der Online-Service für Immobilienvergleichswerte «Sensor». 2016 vom SIV ins Leben gerufen, wurde das Tool seither laufend erweitert. Ende April 2020 steht ein grösseres Update an, das deutlich mehr Module und Funktionalitäten verspricht. Ein Ein- und Ausblick.

Inputs: Felix Thurnheer, Immocompass; Manuel Lehner, Fahrländer Partner

Das kann «Sensor»

«Sensor» gibt zu folgenden Indikatoren statistische Benchmarks:

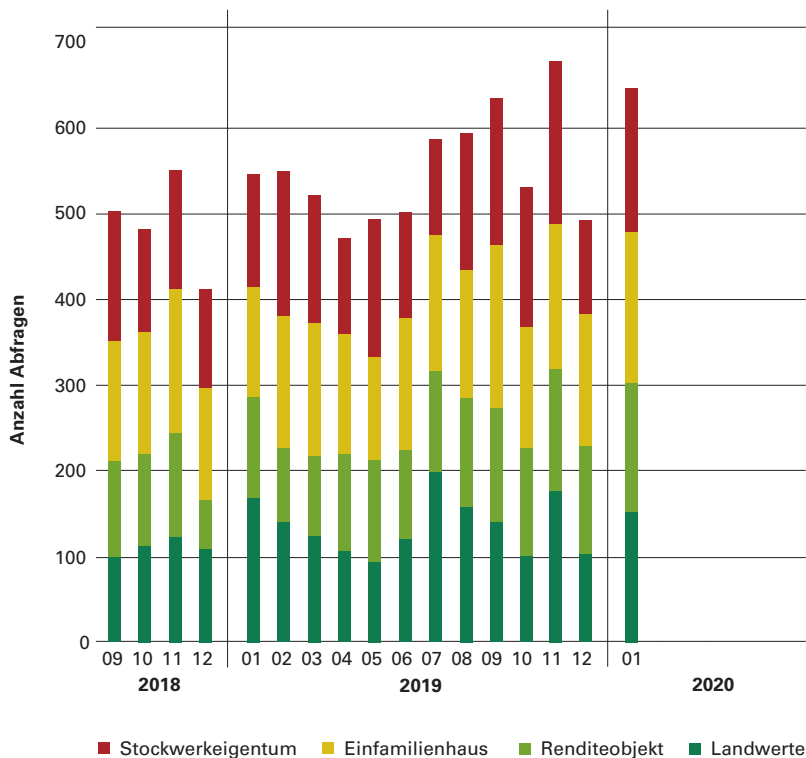
- Mietpreise und Insertionszeiten zu Wohnen, Büro, Verkauf und Lager
- Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten, Ertragsausfallquoten

- Marktübliche Nettoanfangsrenditen
- Makro-Lagetext
- Preise Stockwerkeigentum, Einfamilienhäuser
- Landpreise

Die Benchmarks sollen zur Orientierung bei einer eigenen Wertermittlung dienen.

Der Benutzer kann in seinen Dokumenten den Marktbeschrieb und die Herleitung der Marktwerte auf Basis des Sensors vornehmen und sich damit auf Datenquellen wie SRED und REIDA berufen. Die Wertermittlung im konkreten Einzelfall muss der Bewerter auch künftig immer noch selber vornehmen.

2019 wurden insgesamt rund 6600 Abfragen von knapp 200 SIV-Mitgliedern getätigt.



Für diese Zielgruppe ist «Sensor» gedacht

Das Online-Tool ist für alle Mitglieder des SIV zugänglich. Gedacht ist er für regional tätige kleinere Firmen aus den Bereichen Bewertung, Architektur, Entwicklung, Treuhand oder Immobiliendienstleistungen. Das Tool versteht sich als Service für Vereinsmitglieder und soll keineswegs Hauptgrund sein, beim SIV Mitglied zu werden. Genauso wenig ist es als Hauptarbeitsmittel zu verstehen, das bestehende Angebote auf dem Markt ersetzt.

Das bringt das «Sensor»-Update 2020

Das Update 2020 bringt einen neuen, modulartigen Aufbau. Neue Module wie Wohnmarkt, Mietpreisrechner und Geschäftsflächenmarkt werden das Angebot ausbauen. Charts und Diagramme kommen in neuem Look daher. Jedes SIV-Mitglied profitiert von 20 kostenlosen Abfragen pro Modul.

BRINGT OPEN DATA DIE GROSSE VERÄNDERUNG?

Grosse Datenmengen und die Automatisierung führen zu mehr Objektivität in der Immobilienbewertung. Das menschliche Element bleibt wichtig: etwa, um soft Faktoren zu berücksichtigen oder spezielle Immobilien einzuschätzen. Gleichzeitig läuft die Diskussion darüber, wie mit Daten umzugehen ist.

Text: Urs-Peter Zwingli

160

Unternehmen befragt

56

% haben Fragezeichen

Die Digitalisierung verändert die Immobilienwelt grundlegend: In der Schweizer Immobilienbranche gehen laut einer aktuellen EY-Studie praktisch alle 160 befragten Unternehmen davon aus, dass sich die digitale Transformation in den nächsten fünf Jahren mittel bis stark auf sie auswirken wird.¹ Gleichzeitig besteht bei 56 Prozent dieser Immobilienunternehmen Unkenntnis darüber, wie digitale Technologien im aktuellen Geschäftsmodell eingesetzt werden sollen. In diesem Feld, das von Veränderung und Unsicherheit geprägt ist, arbeitet Beat Seger. Er ist seit Anfang 2019 Chief Digital Officer (CDO) bei KPMG Schweiz – eine Po-

sition, die es laut der erwähnten Studie nur in sechs Prozent der Schweizer Immobilienunternehmen überhaupt gibt. «Als CDO erarbeite ich mit der Geschäftsleitung eine digitale Strategie und gestalte darauf aufbauend unseren Transformationsprozess», sagt Seger. Ein CDO sei für Firmen in der Grösse von KPMG Schweiz – das Unternehmen beschäftigt hierzulande rund 2100 Mitarbeitende – hilfreich, um die verschiedenen Digitalisierungsprojekte zu bündeln und in Einklang mit der Geschäftsstrategie zu bringen. Seger arbeitet neben seinem CDO-Pensum von 50 Prozent weiter im Alltagsgeschäft. «Ich will als Strategie den Kontakt zur Basis nicht verlieren.»

Der Mensch füllt Datenlücken auf

Im Bereich der Immobilienbewertung sei der digitale Umbruch schon weit fortgeschritten – «zumindest für Regionen und Immobilien, für die Daten in genügend grosser Menge verfügbar sind». Das gelte etwa für Wohneinheiten und teilweise Mehrfamilienhäuser in dicht besiedelten Regionen, bei deren Bewertung die automatisierte Anwendung von hedonischen Modellen Standard sei. «Grundsätzlich ist die Datenlage in der Schweiz aber noch immer schwierig und uneinheitlich», sagt Seger. Das erschwere die automatisierte Bewertung. «Da kommt

der Mensch ins Spiel. Er recherchiert und füllt Datenlücken auf.» Seger sagt, er sei darum ein Verfechter von Open Data für alle Teilnehmer des Immobilienmarktes. «Ich gehe davon aus, dass in den nächsten Jahren den Marktteilnehmern über Plattformen deutlich mehr Daten zur Verfügung stehen werden als heute. Dazu wird auch der Druck des Transaktionsmarktes beitragen: Nur Immobilien, deren vollständige Daten digitalisiert sind, sind sichtbare Immobilien.» Derart geschaffene Transparenz würde den Bewertungsprozess «entscheidend verändern». Die Kombination von Informationen etwa aus dem Servicemarkt, dem Kapitalmarkt, dem Baumarkt, dem Bestand, der Wirtschaft und Bereichen wie Geografie, Demografie, Verkehr oder Umwelt werde den Einsatz prädiktiver Modelle erlauben. Seger: «Diese sind nicht nur tagesaktuell, sondern wohl auch akkurater als eine kognitiv gefärbte Schätzung.» Allerdings sei momentan noch offen, ob die Marktakteure diese Transparenz goutieren und ob die Aktualität der Wertinformationen im eher statischen Immobilienmarkt Mehrwert generiert.

Beherrschen der Datenflut ist Herausforderung

Für einen «kollaborativen Umgang mit Daten» spricht sich auch Patrick Schnorf von Wüest Partner aus. Er er-

¹ EY Real Estate Schweiz. «Digitalisierungsstudie Immobilienbranche Schweiz». April 2019.

wähnt als Beispiel die Vision einer Swiss Real Estate Ledger. Bei dieser Blockchain-Anwendung steht die gemeinsame Nutzung von Daten rund um Liegenschaften im Zentrum. Die Idee: Über eine Plattform könnten Marktteilnehmer wie etwa Investoren, Architekten, Bauunternehmen, Behörden, Banken und Mieter gemeinsam Daten zu Liegenschaften dokumentieren. Dank Blockchain-Technologie wären dabei der Schutz und die Vertraulichkeit der Daten gewährleistet, während gleichzeitig mehr Daten für die Analyse zur Verfügung stehen würden. «Davon würden alle Akteure im Immobilienmarkt profitieren», sagt Schnorf.

Mit der digitalisierten Bewertung von Immobilien beschäftigt sich seit mehr als 20 Jahren auch Stefan Fahrländer, CEO von Fahrländer Partner Raumentwicklung. Er hat 2005 zum Thema «Hedonische Methoden

in der Immobilienbewertung» dokumentiert und ist heute zudem Dozent am Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) der Universität Zürich. «Dank der Digitalisierung und der grösseren verfügbaren Datenmenge sind Bewertungen konsistenter und auch objektiver geworden. Früher hatten die Annahmen von einzelnen Personen in Schätzungen viel Gewicht, das ist heute weniger der Fall», sagt Fahrländer. Dennoch brauche es den Menschen weiterhin in der Bewertung, betont er. «Der Mensch bringt Faktoren ein, die von Algorithmen heute noch nicht berücksichtigt werden.» Dabei gehe es etwa um baurechtliche Fragestellungen oder um langfristige Planungen. Hinzu komme, dass «Eigenschaften wie Aussicht oder Besonnung einer Wohnung nicht wirklich maschinell beurteilt werden können. Dies zumindest heute nicht»,

schreibt Fahrländer in einem aktuellen wissenschaftlichen Beitrag zum Thema.² Er erwarte im Bereich der Datenverfügbarkeit in den kommenden Jahren keinen grossen Durchbruch, sagt Fahrländer auf Nachfrage. «Wenn überhaupt, dann werden Datenbanken mit anonymisierten Daten entstehen.» In seinem wissenschaftlichen Beitrag schreibt Fahrländer weiter, es gehe heute gar nicht unbedingt darum, mehr Daten zur Verfügung zu haben – vielmehr sei das «Beherrschen, Analysieren und Interpretieren der verfügbaren Datenflut die Herausforderung.»

² Stefan Fahrländer: «Transformation von Datenanalyse und Immobilienbewertung». In: Transformation Real Estate. Changeprozesse in Unternehmen und für Immobilien. Springer, 2019.

Bewertungen sind dank der Digitalisierung konsistenter und objektiver geworden; den Menschen braucht es nach wie vor resp. mehr denn je.



NACHWEISLICH BESSER

Bewertungsgutachten ist nicht gleich Bewertungsgutachten. Beat Brunner verrät, welche Anforderungen erfüllt sein müssen, damit ein Gutachten als gut eingestuft werden kann.

Text: Beat Brunner



Beat S. Brunner
Präsident Prüfungskommission SIREA
Gerichtsexperte
im Fachgebiet der
Immobilienbewertung
ISO 17024/SEC 04.01,
Zert. Nr. 080

Ein gutes Marktwertgutachten ist klar strukturiert, in allen Teilen nachvollziehbar, methodisch richtig, in einer gut lesbaren, fehlerfreien Sprache verfasst und berücksichtigt alle bewertungsrelevanten Faktoren. Was in einem einzigen Satz zusammengefasst werden kann, ist in der Praxis anspruchsvoll, denn es müssen viele verschiedene

Parameter berücksichtigt, verarbeitet und klar dargelegt werden.

Weil die Prüfungskommission SIREA mit der Qualität der eingereichten Semesterarbeiten im CAS Immobilienbewertung nicht zufrieden war, erarbeitete sie vor sechs Jahren ein Schema zum Aufbau eines Marktwertgutachtens. Dieses wurde in den letz-

ten fünf Jahren verschiedentlich angepasst und wird den Studierenden zu Beginn der Semesterarbeit abgegeben. Fünf Jahre Erfahrung zeigen, dass die Anwendung dieses Rasters nachweislich zu besseren Semesterarbeiten führt. Grund genug, das Schema in zusammengefasster Form hier wiederzugeben (siehe nächste Seite).

DER RICHTIGE INHALT, DER RICHTIGE UMFANG, DIE RICHTIGE FORM

Die detaillierten Anforderungen an ein Marktwertgutachten sind im entsprechenden SIREA-Themenheft ausführlich dargelegt.

Themenheft 01 – Anforderungen an Bewertungsgutachten
Bezug: <https://shop.siv.ch/>



Struktur eines Bewertungsgutachtens

Abweichungen in Reihenfolge und Umfang sind je nach Aufgabenstellung angezeigt.

Deckblatt	
Inhaltsverzeichnis	
1. Zusammenfassung	4. Objektbeschreibung
<input type="checkbox"/> Auftrag	<input type="checkbox"/> Steuer- und Gebäudeversicherungswerte, Sachpläne, Richtpläne, Bauzonen, planungs- und baurelevante Inhalte, Schutzinventare, Altlasten, Gefahrenkarte
<input type="checkbox"/> Auftragsanalyse	<input type="checkbox"/> Parzellen- und Gebäudebeschreibung
<input type="checkbox"/> ermittelter Marktwert	<input type="checkbox"/> aktuelle Nutzung/Mieterträge/Kosten
<input type="checkbox"/> Zusammenstellung der wichtigsten Zahlen und Fakten des Objekts	5. Beurteilung
<input type="checkbox"/> Stichtag der Bewertung	<input type="checkbox"/> Allgemeines
<input type="checkbox"/> Name und Kontaktdaten des Bewerbers/der Bewerbin	<input type="checkbox"/> Markt, objekttypische Käufergruppen, Objekttypologie der Immobilie, besondere Qualifikationen, Nutzungen, Umnutzungen, Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> Datum, Unterschrift	<input type="checkbox"/> Lage
<input type="checkbox"/> verbale Darstellung und Begründung aller wertrelevanten Gegebenheiten	<input type="checkbox"/> Makro-, Mikro-, Wohn-, Geschäfts-, Verkehrslage / Eignung/Erschliessung / Umgebung / Lageklasse
2. Ausgangslage	<input type="checkbox"/> Grundstück
<input type="checkbox"/> Auftraggeber(in) des Marktwertgutachtens	<input type="checkbox"/> Grösse, Form etc.
<input type="checkbox"/> Eigentümerschaft der Liegenschaft	<input type="checkbox"/> baulicher Zustand der Bauten
<input type="checkbox"/> Auftrag der Bewertung und Analyse des Auftrags	6. Gliederung der Immobilie in Objekte und Wertelemente
<input type="checkbox"/> Bewertungszweck	7. Annahmen / Berechnungen durch Bewerter(in)
<input type="checkbox"/> Definition des Marktwerts (oder je nach Auftrag weitere Definitionen)	<input type="checkbox"/> Mietwertanalyse, Berechnung des Mietwerts
<input type="checkbox"/> Stichtag und Gültigkeit der Bewertung	<input type="checkbox"/> Berechnung der Instandsetzungskosten
<input type="checkbox"/> Besichtigung	<input type="checkbox"/> Berechnung des Nettozinssatzes
<input type="checkbox"/> Bewertungsunterlagen	<input type="checkbox"/> Berechnung der jährlichen Instandsetzungsrate für grosszyklische Erneuerungen
<input type="checkbox"/> Vorbehalte	<input type="checkbox"/> Berechnung des Kapitalisierungs- bzw. des Diskontsatzes
<input type="checkbox"/> Diverses	<input type="checkbox"/> ... (z. B. weitere Vorrechnungen für DCF)
3. Bewertungssystem, Methodik und Fachnormen	<input type="checkbox"/> Berechnung der einzelnen Werte der Objekte und Wertelemente
<input type="checkbox"/> Beschreibung der angewendeten Systeme und Methoden	<input type="checkbox"/> Ertragswert, technische Entwertung, befristete Elemente, DCF Tabelle, etc.
<input type="checkbox"/> Verweis auf relevante Normen von Fachverbänden	8. Berechnung des Marktwerts
4. Objektbeschreibung	<input type="checkbox"/> Zusammenzug der Werte der einzelnen Objekte und Wertelemente
<input type="checkbox"/> Grundbuch	<input type="checkbox"/> Auswertungen und Renditeberechnungen mit Kommentar
<input type="checkbox"/> Flächen, Rechte und Lasten etc.	
<input type="checkbox"/> behördliche Angaben/Auflagen	
<input type="checkbox"/> Lage (Makro-, Mikrolage)	
Schlussbemerkungen	
Beilagen	

Alternativ zu diesem Aufbau kann der Berechnungsteil auch in einem separaten Anhang ausgegliedert werden. Ein Gutachten mit integrierten Berechnungen ist aber meistens besser nachvollziehbar.

«IRGENDWANN IST DIE PARTY VORBEI»

Gestunken habe es ihm nie, sagt SIV-Präsident Daniel Hengartner. Ganz im Gegenteil: Er habe das Amt immer sehr, sehr gerne gemacht. Per diesjähriger Mitgliederversammlung wird er zurücktreten. Ein Abschiedsgespräch über Reputationsherausforderungen, Sorgenkinder und verdiente Gin Tonics.

Interview: Sibylle Jung, Fotografie: Patrick Baeriswyl

Daniel Hengartner, Sie waren neun Jahre Präsident des Schweizer Immobilienschätzer-Verbandes. Spontan: Welches war Ihr grösstes Highlight?

Puh, schwierige Frage (denkt nach). Es ist nicht ein spezielles Thema, das heraussticht – vielmehr waren es verschiedene kleinere und grössere Erfolge und Errungenschaften, die die gesamte Amtszeit zu einer Art Highlight machten.

Erzählen Sie ...

Die Wende bei SIREA gehört sicherlich dazu. Wir haben das Ausbildungsinstitut von einem Sorgenkind zu einer Perle weiterentwickelt. Toll war auch die Zusammenarbeit im Vorstand und das Ausloten und Festigen möglicher Zusammenarbeiten mit anderen Verbänden. Das hat alles sehr viel Spass gemacht.

Spass ist gut; was haben Sie inhaltlich bewegt?

Wer mich kennt, weiss, ich entscheide, schaue, modifiziere und entwickle weiter. So pragmatisch war ich auch als Präsident des SIV. Der Verband und auch die Branche waren vor neun Jahren andere. Es gab vieles, was man im Schätzerbereich und für die Bewerter tun konnte. Ein für mich zentrales Thema war die Steigerung der Reputation. Mich hat's manchmal richtig wütend gemacht, dass der Bewerter nicht

ernst genommen wurde. Schliesslich ist er es doch, der als Erster etwas von Wert versteht. Allgemein finde ich, dass jeder, der einen relevanten Part rund um Immobilien spielt, mindestens eine Grundahnung von Immobilienbewertung haben sollte. Wenn man vom Wert nichts versteht, nützt alles nichts. Ein CAS würde bereits helfen. Dass wir es als Immobilienbewerter in die Stammgruppe Planung bei «BauenSchweiz» geschafft haben, in der auch die Architekten, Ingenieure und Geologen sitzen, schenkt ebenfalls ins Thema «Reputationssteigerung» ein. Es ist genau dieses Selbstbewusstsein, das die Bewerter brauchen.

Die Wahrnehmung der Bewerter hat sich verändert. Auch der Markt. Ihr Antritts-Editorial im August 2011 titelten Sie mit «Und wir haben sie doch, die Immobilienblase». «Es bleibe zu hoffen», schrieben Sie weiter, «dass die hohen Preise solide finanziert sind und die Tiefzinsphase genutzt wird, um das Fremdkapital zurückzuzahlen.» Viel Zeit ist verstrichen... wo stehen wir heute?

Das habe ich vor acht Jahren gesagt...?! Damit, dass die Tiefzinsphase so lange anhält, hat wohl niemand gerechnet. Die Aussagen zählen nach wie vor; irgendwann ist die Party vorbei. Deshalb sollte man sich in guten Zeiten möglichst von Banken un-

abhängig machen. Ich glaube, diese Aufgabe wurde weitgehend gemacht. Bezüglich Veränderungen des Marktes: Ich weiss nicht, ob man heute noch von einem einzigen Immobilienmarkt oder – aufgrund der enormen regionalen Unterschiede – besser von mehreren Märkten sprechen sollte. Was in Chur funktioniert, muss nicht zwingend in Zürich und schon gar nicht in Genf funktionieren. Umso wichtiger sind die lokalen Marktkenntnisse, genauso wie die Fachkenntnisse als Antwort auf eine generell höhere Professionalisierung.

Wir befinden uns in einer Sättigungsphase. Was bedeutet das für den Bewerter?

Er wird immer wichtiger. In einem steigenden Markt ist der Bewerter – böse gesagt – nicht so wichtig; Fehler korrigieren sich fast von allein. Anders, wenn es heute um wichtige Investitionsentscheide geht – eine falsche Bewertung kann fatale Folgen haben. Wo wir aufpassen müssen, dass künftig nicht nur noch die Grossen mitmachen.

Sie hatten sich auf die Fahne geschrieben, die Dienstleistungen für die Verbandsmitglieder auszubauen. Wie schaut es hier aus?

Sehr gut. Ich kann Ihnen fünf Beispiele geben. Erstes Beispiel ist der «Sensor»,



Vieles für den SIV erreicht: Präsident Daniel Hengartner

das Online-Tool für aktuelle Immobilienvergleichswerte, das bis 700 Abfragen pro Monat verzeichnet; ein zweites ist der Marktreport, der zweimal jährlich gegenwärtige Marktdaten an Referenzliegenschaften aufzeigt und in einem geschützten Downloadbereich für SIV-Mitglieder ergänzende Daten bereithält. Das dritte Beispiel ist das SIV-Stellenportal, für SIV-Mitglieder ebenfalls kostenlos. Das Schätzerverzeichnis, das neu auch für Nicht-Mitglieder zugänglich ist und erstmals für Transparenz in Sachen Aus- und Weiterbildung sorgt, ist das vierte Beispiel. Das fünfte Element für ein Plus an Service ist, was Sie aktuell in den Händen halten: das Zoom, das sich von der Verbandsinfo zum Fachmagazin weiterentwickelt hat.

Im Vorstellungsgespräch im Zoom von Februar 2011, das damals noch SIV Infos hiess, sagten Sie, Sie wollen den Verband national aufstellen. Und?

Die Absicht war absolut richtig. Wir sind irgendwo in der Hälfte stehen geblieben, was wahrscheinlich realistisch ist. Die Westschweiz tickt eigen und hat mit dem CEI einen guten «eigenen» Verband. Im Tessin haben wir eine beinahe 100-prozentige Marktabdeckung. Wichtig ist, das gilt nicht nur für das Bewertungswesen, national zu denken und dann die Leute in den Regionen auch machen zu lassen.

Klingt nach Sonnenschein-Amtsperiode. Wo hat's geharzt?

Es war purer Sonnenschein (lacht). Spass beiseite. Geharzt hat es bei der Personen-Zertifizierung. Sie ist anerkannt und wird gebraucht. Wir haben es jedoch nicht geschafft, Kunden wie grosse Banken ins Boot zu holen. Sie bleiben bei den eigenen, für sie bewährten Akkreditierungen. Solange Firmen und Banken diese Zertifizierung nicht unterstützen, bleibt das Thema schwierig. Ein Thema für meinen Nachfolger...

Vorausgesetzt, Sie amteten eine weitere Periode als Präsident. Welche Themen wären für Sie zentral?

Die Aus- und Weiterbildung.

Am 30. April 2020 übergeben Sie das Zepter. Wie geht es Ihnen dabei?

Ich habe mich gefreut und war stolz, als ich das Amt 2011 übernahm, und ich freue mich jetzt, neun Jahre später, «den Präsidenten» weiterzugeben. Es waren gute neun Jahre. Jetzt ist Zeit, loszulassen und etwas Neues zu starten, Zeit auch für frisches Blut.

Das «frische Blut» heisst Silvan Mohler. Weshalb ist er der Richtige?

Silvan Mohler ist ein versierter Fachmann mit dem nötigen Rucksack und der richtigen Erfahrung. Ausserdem ist er neugierig. Alles wichtige Faktoren,

die es braucht, um diesen Verband zu führen. Wir freuen uns, dass er sich das antut (lacht verschmitzt). Im Ernst: Ich wünsche ihm viel Freude und auch Spass in seiner neuen Rolle als SIV-Präsident.

Und was wünschen Sie dem SIV und seinen Mitgliedern?

Zwei Sachen: Erstens Offenheit und Mut, auf einander zuzugehen – ich denke da vor allem an andere Verbände; gemeinsam macht stärker. Und als Zweites wünsche ich den Bewertern Ehrlichkeit und Aufrichtigkeit in Bezug auf die Aufträge. In einem funktionierenden Markt sind kritische Stimmen eher lästig. Der Bewerter, der kritisch anregt und auffordert zu reflektieren, gilt leider viel zu oft als Störefried, während sich Architekten und Bauherren gegenseitig bestärken. Bleibt hartnäckig und stark, liebe Bewerter, egal, wie rau der Wind ist.

Abschliessend: Ihre erste Amtshandlung, wenn Sie nicht mehr Präsident sind?

Ich werde einen Gin Tonic an der Hotelbar trinken.

BAUTÄTIGKEIT RÜCKLÄUFIG, PREISE BLEIBEN HOCH

Die Vorzeichen für die Immobilienmärkte sind positiv: Die Bauaktivität lässt leicht nach, die Nachfrage bleibt stabil und die Abschlüsse bei den Mieterträgen steigen durchgehend. Der Transaktionsmarkt zeigt weitere starke Preisanstiege paradoxerweise besonders stark bei den kommerziell genutzten Liegenschaften.

Text: Felix Thurnheer

3,8

% Ertragsausfall «institutionell»

2,8

% Nettorenditeerwartung

Die Nachfrage durch Zuwanderung 2019 ist mit einem Wanderungssaldo von 55 000 Personen gleich hoch wie 2018; derweil hat sich die geplante Bausumme in Renditeliegenschaften gemäss Baublatt um 2,3% reduziert. Die Bautätigkeit lässt damit seit 2018 kontinuierlich nach, während das Wanderungssaldo stabil bleibt. Damit dürfte sich die Ertragssituation wieder stabilisieren. Während im institutionellen Portfolio die Ertragsausfallquoten mit 3,8% auf einem Höchststand sind, haben sich die Marktmieten für Wohnraum Ende 2019 stabilisiert und sind im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht gestiegen. Der Anstieg fand in den Klein-, Mittel- und Grosszentren statt. Er betrug in den Grosszentren bei den Bestandesmieten rund 1,3% und bei den Neuabschlüssen 3,1%.

Paradoxe Situation

Insgesamt ist die geplante Bautätigkeit im Jahr 2019 rückläufig, gemäss Baublatt liegt die geplante Bausumme im Hochbau 9,1% tiefer als im Vorjahr. Derweil dürfte die Anzahl Beschäftigter weiter gestiegen sein. Dies lassen die tieferen Arbeitslosenzahlen und die höhere Anzahl an offenen Stellen Ende 2019 im Vergleich mit dem Vorjahr gemäss SECO vermuten. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt hält seit 2017 an. Damit dürfte sich auch in den kommerziellen Immobilienmärkten die Ertragssituation stabilisieren. Die Ertragsausfallquote im institutionellen Immobilienportfolio ist mit 8,0% Ende 2019 hoch – ein Trend, der seit 2015 anhält. Dafür sind 2019 die Mieterträge klar gestiegen. In den Grosszentren betrug der Zuwachs bei den Bestandesmieten 4,4%, bei den Neuabschlüssen 3,8%. Auch die Mittel- und Kleinzentren zeigen höhere Abschlüsse bei den Büromieten.

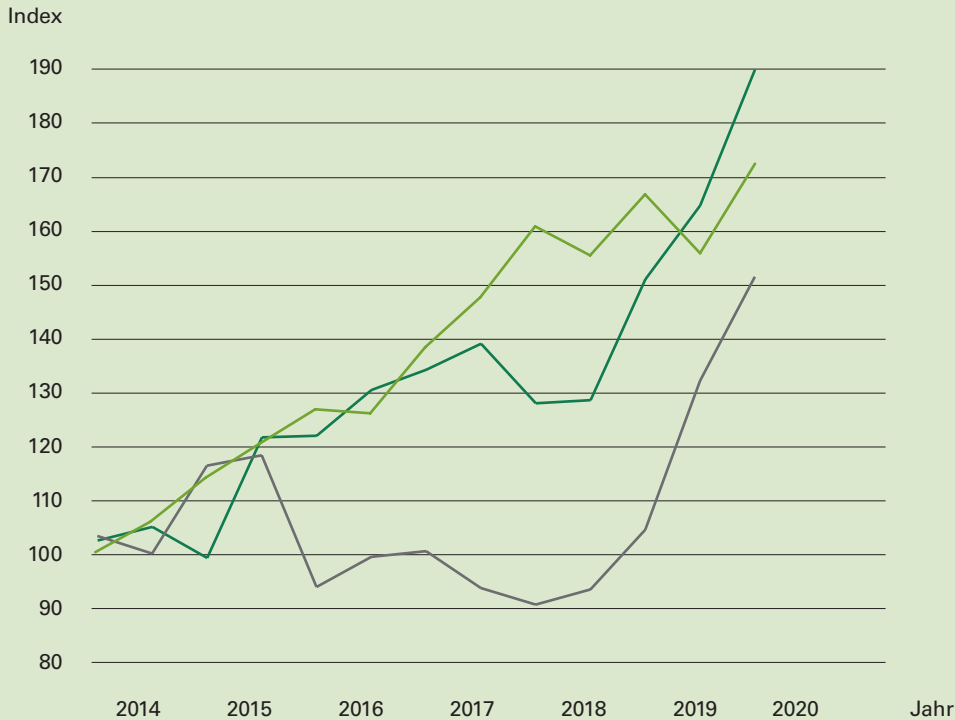
Der Transaktionsmarkt spiegelt die Marktverhältnisse im Sinne von Nachfrage und Angebot paradoxerweise nicht. Die Anzahl der Transaktionen bei REIDA ist zwar sehr gering und mit grosser Vorsicht zu geniessen. Trotzdem sind die Tendenzen sehr deutlich: Es werden immer noch höhere Preise bezahlt und die Renditeerwartungen sinken immer weiter. Das tiefe Zinsniveau, das viele Geld, das in den Im-

mobilenmarkt fliessen soll, und das zu knappe Angebot bestimmen die Preise und nicht Überlegungen im Fundamentalmarkt. So liegen Ende 2019 die Nettorenditeerwartungen für eine Wohnimmobilie bei 2,9%, für eine gemischt genutzte Immobilie bei 2,7% und eine kommerziell genutzte Immobilie bei 2,8% und damit praktisch gleich auf. Als ob hier das Risiko überall gleich wäre und als ob eine kommerziell genutzte Liegenschaft inzwischen sicherer sei als eine Wohnliegenschaft. Innerhalb von einem halben Jahr hätten sich damit die Preise um 10% bis 18% erhöht.



Felix Thurnheer
MSc in Geografie;
MBA, Internationales
Immobilienmanage-
ment; 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 den «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.

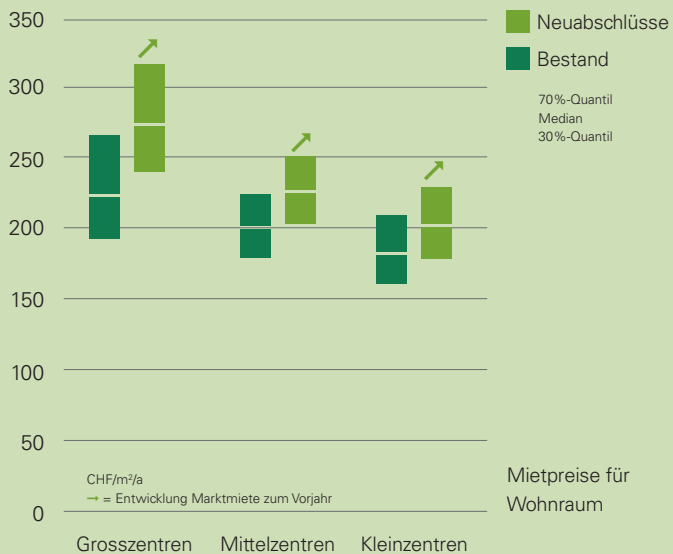
Die Marktwerte stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

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

Die Datenquellen stammen von REIDA.

OBJEKT / REFERENZLIEGENSCHAFT		WERT	
 WOHNEN		Bruttomieterttrag (Soll)	226 000 CHF/a
		Bruttomieterttrag (Ist)	217 000 CHF/a
		– Betriebskosten	15 000 CHF/a
		– Unterhaltskosten	24 000 CHF/a
		– Investitionen	7 000 CHF/a
		Nettomieterttrag	172 000 CHF/a
		Nettoanfangsrendite	2,89 %
		Marktwert	5 958 000 CHF
		Ertragsausfallsquote	3,80 %
		Wertänderung	10,34 %
<p>1,5 Zimmer 3 x 30 m² 2,5 Zimmer 3 x 50 m² 3,5 Zimmer 3 x 80 m² 4,5 Zimmer 3 x 110 m² Total Fläche 810 m² Parkplätze 12 Stk.</p>			
 BÜRO		Bruttomieterttrag (Soll)	757 000 CHF/a
		Bruttomieterttrag (Ist)	696 000 CHF/a
		– Betriebskosten	75 000 CHF/a
		– Unterhaltskosten	130 000 CHF/a
		– Investitionen	23 000 CHF/a
		Nettomieterttrag	469 000 CHF/a
		Nettoanfangsrendite	2,80 %
		Marktwert	16 762 000 CHF
		Ertragsausfallsquote	8,04 %
		Wertänderung	18,70 %
<p>Gewerbe 4 x 200 m² Gewerbe 2 x 400 m² Gewerbe 1 x 800 m² Lager 1 x 400 m² Total Fläche 2800 m² Parkplätze 20 Stk.</p>			
 GEMISCHT		Bruttomieterttrag (Soll)	441 000 CHF/a
		Bruttomieterttrag (Ist)	423 000 CHF/a
		– Betriebskosten	36 000 CHF/a
		– Unterhaltskosten	49 000 CHF/a
		– Investitionen	12 000 CHF/a
		Nettomieterttrag	325 000 CHF/a
		Nettoanfangsrendite	2,72 %
		Marktwert	11 971 000 CHF
		Ertragsausfallsquote	4,20 %
		Wertänderung	13,19 %
<p>Verkauf/Gewerbe je 2 x 200 m² 1,5 Zimmer 3 x 30 m² 2,5 Zimmer 3 x 50 m² 3,5 Zimmer 3 x 80 m² 4,5 Zimmer 3 x 110 m² Total Fläche 1610 m² Parkplätze 5 Stk.</p>			

MIETERTRÄGE



RENDITE

Laufende Renditen

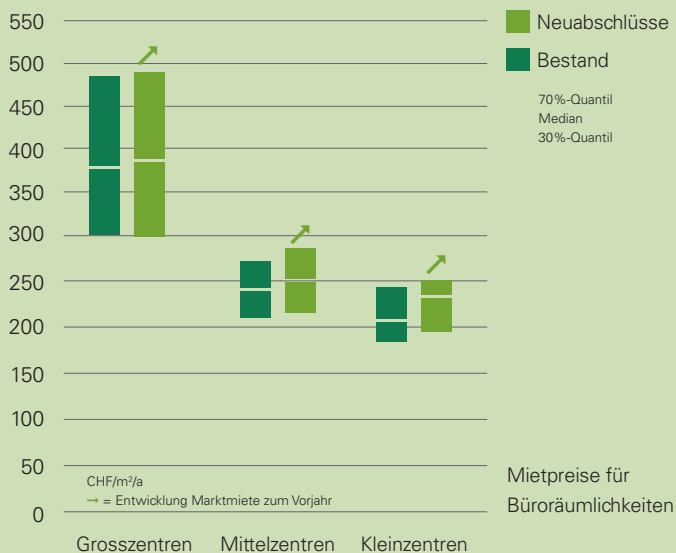
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,1	4,5	5,0
Nettorendite	3,3	3,7	4,0
Cashflow	3,3	3,6	4,0
Wertänderung	1,7	2,9	4,3

Anfangsrenditen

	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,4	3,7	4,2
Nettorendite	2,6	2,9	3,4

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	22.–	11 %	19.–
Instandhaltung	17.–	8 %	17.–
Instandsetzung	11.–	5 %	13.–



Laufende Renditen

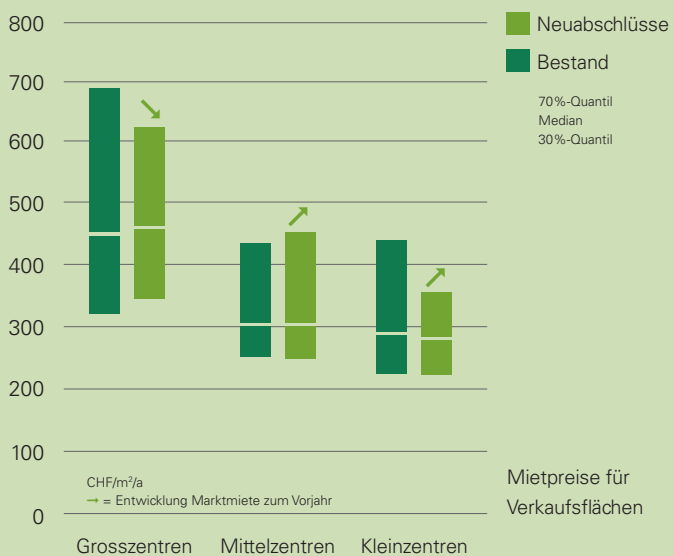
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	4,3	4,8	5,3
Nettorendite	3,9	4,1	4,6
Cashflow	3,9	4,1	4,3
Wertänderung	0,2	2,2	3,3

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	32.–	12 %	28.–
Instandhaltung	11.–	4 %	9.–
Instandsetzung	15.–	6 %	6.–



Laufende Renditen

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

Anfangsrenditen

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

Kosten Eigentümer

	m ² /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	25.–	9 %	20.–
Instandhaltung	16.–	6 %	17.–
Instandsetzung	13.–	5 %	14.–

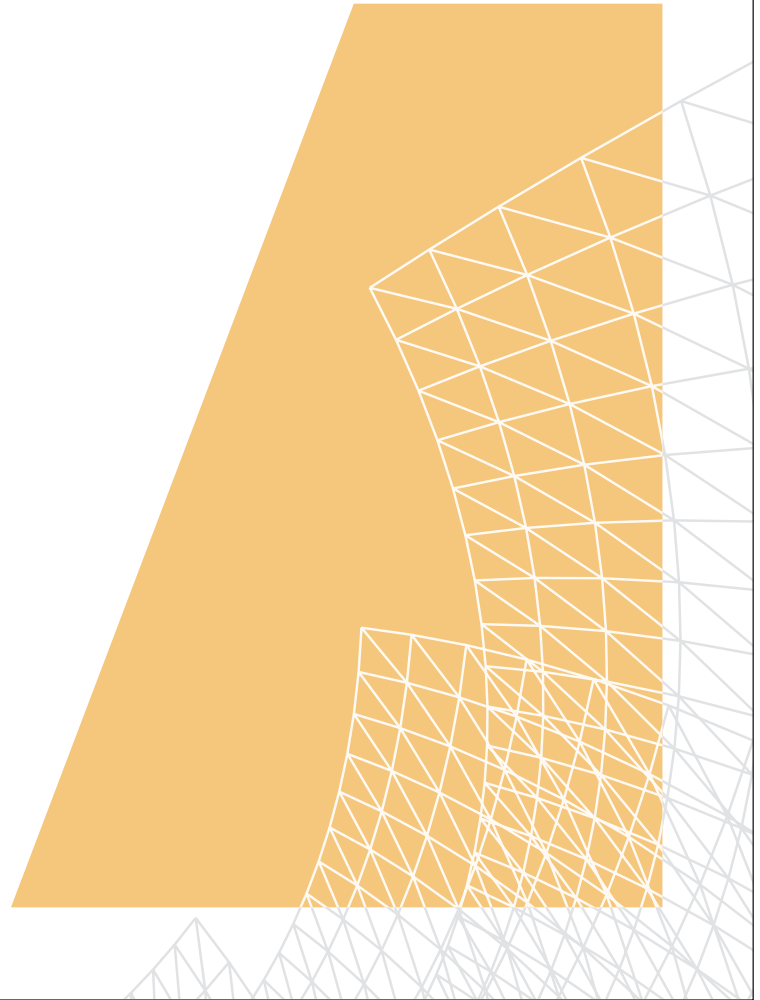
VITRUV

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



Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

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



Schweizer Immobilienschätzer-Verband

www.bewera.com | info@bewera.com
Vaduz | Balzers | Chur | Pfäffikon | Ibach

SICH JETZT WEITERBILDEN

In Zusammenarbeit mit Fachhochschulen in der Deutschschweiz und dem Tessin bietet SIREA auf Hochschulniveau Lehrgänge mit CAS (Certificate of Advanced Studies), MAS (Master of Advanced Studies) und MBA-Abschlüssen (Master of Business Administration) für Immobilienbewerter an. Die CAS Immobilienbewertung, CAS Immobilienentwicklung und CAS Immobilienmanagement bilden dabei den MAS REM.

Text: Jitka Doytchinov

Vorteile dieser Ausbildung: erfahrene, praxisorientierte Dozenten und Klassengrößen, die einen möglichst individualisierten Unterricht ermöglichen. Neben Frontalunterricht werden Gruppenarbeiten angeboten, die Studierenden werden zum Mitdenken und Diskutieren angeregt. Am Ende des Lehrgangs erstellen die Studenten im Rahmen einer Semesterarbeit selbständig ein Bewertungsgutachten. Die Lehrgänge 2019/20 sind im Oktober 2019, teilweise mit Doppelklassen, erfolgreich gestartet. Die Lehrgänge 2020/21 stehen in Aufplanung.

Geplante Durchführungsdaten
CAS Immobilienbewertung
 BFH: 15.10.20 bis 17.6.21, jeweils Donnerstag
 FHS: 12.2.21 bis 3.7.21, jeweils Freitag/Samstag
 HSLU: 13.10.20 bis 15.6.21, jeweils Dienstag
 FHNW: 16.10.20 bis 11.6.21, jeweils Freitag/Samstag
 zweiwöchentlich
 SUPSI: 6.10.20 bis 15.6.21, jeweils Dienstag

Der Weg zum MAS

Geplante Durchführungsdaten
CAS Immobilienentwicklung
 BFH: 28.8.20 bis 15.1.21, jeweils Freitag/Samstag
 FHS: 28.8. bis 18.12.20, jeweils Freitag/Samstag

Geplante Durchführungsdaten
CAS Immobilienmanagement
 BFH: Januar bis Juli 2021, jeweils Freitag/Samstag
 FHS: Februar bis Juni 2021, Freitag/Samstag
 SUPSI: September 2020 bis März 2021, jeweils Freitag

MBA Real Estate Management

An der ZHAW, Winterthur, startete im August 2019 der zweite Lehrgang zum MBA REM. Der nächste MBA beginnt am 27. August 2020. Unterrichtet wird an den beiden Standorten der ZHAW in Zürich und Winterthur.

Infoabende: Websites der jeweiligen Hochschulen und via www.sirea.ch.

Kurse

Bis Sommer 2020 bietet SIREA folgende Weiterbildungskurse an:

Zürich

13.5.: Mietrecht für Immobilienbewerter

6.5.: Anforderungen an Bewertungsgutachten, Seminar

9.6.: Einführung in die Immobilienbewertung

Bern

4.6.: Zinssätze in der Immobilienbewertung

Zürich und Bern

ab Juni: Lageklassen

Dieses Kursangebot sowie eine Übersicht der Kurse in Planung finden Sie jeweils auf www.sirea.ch.

LITERATUR FÜR BEWERTER – THEMENHEFTE

Seit 2018 erstellt SIREA in Zusammenarbeit mit dem SIV eine neue fachliche Publikationsreihe für Immobilienbewerter:

- Anforderungen an Bewertungsgutachten
- Zinssätze in der Immobilienbewertung, auf Deutsch und Italienisch
- Mietrecht
- Lageklassen, erscheint Ende April 2020

Einen ersten Einblick in das neue Themenheft gibt es an der SIV-Mitgliederversammlung am 30. April 2020 in Bad Ragaz im Rahmen des Kurzseminars.

Bezug Themenhefte: www.shop.siv.ch

CAS Immobilienbewertung	MAS Real Estate Management	MBA Real Estate Management
Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau BFH, Burgdorf Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik FHNW, Muttenz Hochschule für Angewandte Wissenschaften FHS, St.Gallen Hochschule Luzern Technik und Architektur HSLU, Horw Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design SUPSI, Mendrisio Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW), Winterthur	BFH FHS SUPSI	ZHAW

LANGJÄHRIGE MIETVERHÄLTNISS – NICHT MARKTKONFORME MIETEN

Im Alltag trifft der Bewerter vermehrt auf ältere Liegenschaften oder Altbauten, in denen langjährige Mietverträge bestehen. Eine Anpassung an die marktkonformen Gegebenheiten erweist sich oft als schwierig. In welcher Verantwortung steht er?

Text: Gabriela Schmassmann

Wenn Mieter aufgrund von tiefen Mietzinsen längerfristig wohnen bleiben und Mietrecht sowie Gerichte eine Anpassung der Zinsen an den Markt ohne Begründung oder Mehrwert erschweren, stellt sich die Frage, wie ein Bewerter dem Wert der Liegenschaft und den effektiv zu erwirtschaftenden Mieten in der Bewertung gerecht werden kann.

Das Mietrecht äussert sich in den Artikeln 253 ff. OR klar und schützt tendenziell den Mieter als schwächere Vertragspartei. Diesen Tatsachen muss in einer Bewertung Rechnung getragen werden. Das Mietrecht darf nicht aus den Angeln gehoben werden; die Anwendung einer linearen Anpassung des Mietertrags über eine kurze Zeitspanne ist genau zu prüfen.

Die Erfüllung der Kriterien der Orts- und Quartiersüblichkeit sind in

der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) verankert. Das Bundesgericht beschäftigte sich bereits eingehend mit der Anzahl und Qualität, welche die Vergleichsobjekte aufweisen müssen. Der Eigentümer muss derzeit mindestens fünf Objekte im gleichen Ort oder Stadtquartier (nach Lage, Grösse, Zustand, Ausstattung und Bauperiode) vorlegen, die mit dem Mietobjekt vergleichbar sind. Die Referenzwohnungen dürfen sich jedoch nicht im selben Portfolio befinden wie das Objekt, in dem die Mieterhöhung erfolgt. Der Eigentümer kann sich dabei nicht auf Statistiken stützen, sondern muss die vorgeschriebene Beweisführung erfüllen, sprich: Er muss die Daten selbst beschaffen, was sich normalerweise als eher schwierig erweist. Eine Spur

einfacher gestaltet sich dieser Nachweis bei der (mietrechtlichen) Nettorendite: Der Eigentümer kann auf seine eigenen Buchungen und Zahlen zurückgreifen und diese vorlegen, sofern nicht vorher eine Einigung erzielt worden ist.

Im Gegensatz zu den absoluten Methoden können die Komponenten bei den relativen Methoden kumulativ angewendet werden. Gemeinsam dürfen Absolut und Relativ jedoch nicht zur Anwendung kommen. Dem Eigentümer erwächst einzig aus den absoluten Methoden eine Mietzinssteigerung, die (allenfalls) an eine Marktmiete herankommen könnte. Alle anderen Methoden gleichen lediglich einen kleinen Teil der Lücke oder gar nur die Teuerung aus.

10 % Differenz als Maximum

Es verbleibt der Mieterwechsel. Hier setzt der Gesetzgeber eine Grenze in OR Art. 270 lit. b mit den Worten, dass die Miete zu diesem Zeitpunkt nicht erheblich erhöht werden dürfe. In der Praxis gilt eine Grenze von 10 % Differenz zwischen der bestehenden und der künftigen Miete. Überschreitet der Eigentümer diese Grenze, kann der Mieter nach Übernahme der Sache während 30 Tagen die Schlichtungsstelle anrufen, um die Herabsetzung zu verlangen.

POTENZIELLE MIETZINSERHÖHUNG – DIE MÖGLICHKEITEN FÜR DEN EIGENTÜMER

Absolute Methoden

- Orts- und Quartiersüblichkeit (OR Art. 269a lit. a / VMWG Art. 11 Abs. 1)
- ungenügende (mietrechtliche) Nettorendite

Relative Methoden

- Referenzzinssatz
- Teuerungsausgleich auf dem investierten Kapital (OR Art. 269a lit. e)
- allgemeine Kostensteigerung
- wertvermehrende Investitionen

Mieterwechsel

Die Krux des tiefen Mietzinses bleibt

Ergattert sich ein Mieter eine kostengünstige Wohnung, wird er möglichst lange von der tiefen Miete profitieren; die Problematik verschärft sich weiter. Hebt der Eigentümer die Mietzinse bei einem Mieterwechsel auf Marktniveau an, läuft er Gefahr, durch Dritte angewiesen zu werden, die Mietzinse, nachträglich wieder zu senken. Dies, wenn der Mieter beweisen kann, dass er sich zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder aufgrund der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah.

In der Konsequenz kann der Bewerter diese Mietzinserhöhungen kalkulatorisch abbilden. Mit der Fixierung einer durchschnittlichen Mietdauer, einer entsprechend angepassten Mieterstruktur und Berücksichtigung der jeweiligen Mietzinserhöhungen lässt sich dies darstellen.

Als letzte Möglichkeit könnte der Eigentümer die Mieter allesamt rauskündigen mit der Gefahr, dass die Mieter eine Erstreckung von bis zu vier Jahren erhalten. Danach könnte er neue Mieten ansetzen und marktgerecht vermieten. Die Möglichkeit der neuen Mieter, den Anfangsmietzins anzufechten, bleibt – wie erwähnt – bestehen.



Gabriela Schmassmann
Partnerin BSC Immobilienmanagement GmbH;
MAS FHO Real Estate Management Valuation;
dipl. Immobilien-treuhänderin; Dozentin an verschiedenen Bildungsinstitutionen, darunter SIREA

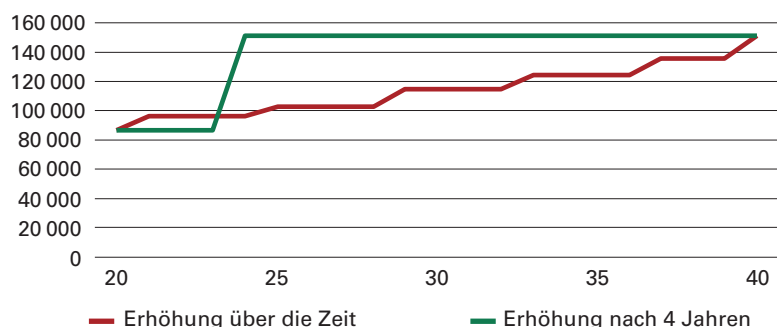
EIN PRAXISBEISPIEL

Eine Liegenschaft mit 8 Wohneinheiten und einem Gewerbeanteil, der über das gesamte Erdgeschoss verläuft, bewohnen die Mieter, mit wenigen Ausnahmen, seit 30 oder mehr Jahren. Der Gewerbeanteil ist durch den familieneigenen Handwerksbetrieb belegt, der eine Marktmiete bezahlt. Die Mietzinserhöhungen erfolgten über die Zeit in kleinen Schritten mittels eines amtlichen Formulars und gesetzlicher Berechnungsgrundlagen. Der Eigentümer erwirtschaftet über die gesamte Liegenschaft in Bereich Wohnen einen Durchschnittspreis von CHF 120/m²/p.a.; das Gewerbe bezahlt CHF 168/m²/p.a. Die Marktmiete liegt für Wohnen, vor etwelchen Investitionen oder Erneuerungen, bei CHF 210/m²/p.a.; im Gewerbeteil bei CHF 168/m²/p.a.

Lösungsansätze

- Zinssatz brutto, auf das Objekt abgestützt: 4,5 %
- Nettozinssatz, auf das Objekt abgestützt: 3,0 %
- Vermietbare Wohnfläche: 680 m²
- Gewerbefläche: 250 m²
- Mietzinseinnahmen brutto (Soll): CHF 85 100
- Mietzinseinnahmen brutto zu Marktmiete: CHF 148 059
- (Entmietung und Neuvermietung nach 4 Jahren)
- Unterhaltsstau / technische Entwertung: CHF 450 000

Mietzinsentwicklung 2020 bis 2040



Der Vergleich aus den vorgegebenen Eckdaten zeigt einen nicht zu vernachlässigenden Werteunterschied im Marktwert.

- Marktwert stetige Erhöhung: CHF 1 810 000
- Marktwert Erhöhung nach 4 Jahren: CHF 2 180 000
- Differenz: CHF 370 000

Die Berechnungen zeigen, dass ein Bewerter mit der Problematik Marktmiete und Anhebung von Mieten sorgsam umgehen muss. Eine zu euphorische Einschätzung ergibt entsprechend einen nicht marktgerechten Wert und suggeriert dem Eigentümer entsprechende sofortige Zugewinne im (Eigen-)Kapital der Liegenschaft, die effektiv erst in der Zukunft erlangt werden können. Allgemein bleibt die Frage, inwieweit der Bewerter in der Pflicht ist, die Vergangenheit aufzuarbeiten, die Rechtsgültigkeit der einseitigen Mietvertragsänderungen zu überprüfen oder anderweitige Vereinbarungen zu hinterfragen.

DAS ZÜNGLEIN AN DER WAAGE

Ehemalige Industrieareale pulsieren vor Energie. Auf grauen innerstädtischen Brachen blühen neue Quartiere auf. Überall dort, wo geschicktes Arrangement die verschiedensten Anbieter zusammenführt, entsteht Mehrwert, sei dies durch Nachhaltigkeit, sei dies durch Qualität. Zoom hat nachgefragt.

Text: Markus Wehrli



LARS ULLMANN

Bewerter, Thoma Immobilien Treuhand AG

«Das «Amrville» hat sich als eines der grössten Thurgauer Einkaufszentren etabliert. In der ehemaligen Industriebrache finden sich mitten in Amriswil zahlreiche Geschäfte unter einem Dach. Der Mehrwert: Die Wege sind kurz, das «Amrville» ist sozialer Anknüpfungspunkt mit grossstädtischem Flair. Das Zentrum ist ein gutes Beispiel für innere Verdichtung. Für Bewerter besonders interessant: Der Erfolg von «Amrville» führte zu einer Verlagerung der Kundenfrequenzen. Die Amriswiler Bahnhofstrasse, an der vor «Amrville» viele Geschäfte waren, hat deutlich an Attraktivität verloren. Das führte zu einem Wertverlust der betroffenen Liegenschaften.»

FREDY HASENMAILE
Leiter Immobilienanalyse
bei der Credit Suisse

«Mit der Europaallee beim Zürcher Hauptbahnhof ist mitten in der Stadt ein völlig neues Quartier entstanden. Der Mehrwert ist vielschichtig. Die zentrale Lage zieht gleichermaßen Firmen, Geschäfte, Schulen und Mieter an. Dieser Mix verleiht dem Quartier hohe Lebendigkeit und gute Durchmischung. Das wirkt anziehend. Die Wohnungen und Büros waren im Nu vermietet. Herausragend war die Ansiedlung eines Giganten wie Google. Bei allen Vorzügen gibt es auch Kritik. Die SBB als Bauherrin hat die Mietwohnungen versteigert. Den Zuschlag bekam, wer den höchsten Mietzins geboten hatte. Das generiert zwar Mehrwert, ist aber unüblich. Fundamentalkritik wird auch in städtebaulicher und architektonischer Sicht laut: zu clean, zu rasterartig, zu gesichtslos. Immerhin, an den beiden Enden funktioniert die Europaallee bereits. Das Dazwischen dauert noch. Es braucht eben immer Jahre, bis sich ein neues Quartier entwickelt und etabliert hat.»



ANDREAS THIEMANN
Bewerter, HypoServices AG

«Das Einkaufszentrum Sihlcity in Zürich baut seinen Erfolg auf Diversifizierung. Mit Multiplex-Kino, Gastrobetrieben, Hotel, Kulturhaus und Wohnungen ist «Sihlcity» ein Ort für Freizeit und Familie. Der breite Fächer ist aus Perspektive des Bewerter hoch interessant. Denn der Mietermix führt zu einer Risikominimierung. In Zeiten des Onlinehandels ist das relevant: Kommen einzelne Detailgeschäfte unter Druck, kann dies dank der Diversifizierung abgefedert werden. Mehrwert-relevant ist auch die Lage von «Sihlcity». Im Westen der Stadt gelegen, ist das Zentrum auch schnell und bequem erreichbar für Kunden aus Luzern, Aarau und Schwyz.»



ROSINEN- PICKER

Es ist, bewahre, nichts Alltägliches, wenn im helvetischen Schätzerwesen ein neues Buch erscheint. In seinem roten Einband und mit dem weissen Schweizerkreuz denkt man als Erstes fast etwas an einen aufgepimpten Schweizerpass. Mit seinen nahezu fünfhundert Seiten bringt es satte 1,8 Kilogramm auf die Waage, man könnte mit ihm locker einen kräftigen Kerl k.o. schlagen oder – unter dem Wams getragen – auch Schüssen aus grosskalibrigen Waffen widerstehen.

Ein so weit gewichtiges Werk also, zumindest was die physikalischen Eigenheiten anbelangt. Doch zählen ja bekanntlich bei Büchern wie bei Menschen die inneren Werte, und wir wollen diese erkennen und hoffentlich würdigen dürfen. Doch Vorsicht, und Bitte um Nachsicht: Einem Druckwerk von diesem Umfang lässt sich – bei Lichte betrachtet – nicht in den wenigen Zeilen eines Prüfsofas gerecht werden. Der Rezensent wird also zu einer Art Rosinenpicker (wie es Schweizern ja auch in der Europapolitik nachgesagt wird) und pickt querbeet durch die Seiten.

Geometrisches Modell – zumindest originell

Das Schweizerische Schätzerhandbuch in seiner fünften, überarbeiteten und erweiterten Auflage scheint, stärker als frühere Ausgaben, eine Handschrift zu tragen, nämlich jene des Präsidenten des SVKG. Dagegen ist nichts einzuwenden, glänzen doch die Autoren dieses Werkes leider durch Anonymität, warum auch immer. Nebst dem Vorwort steuert Herr Präsident dem Buch – und dem Schweizerischen Bewertungsbrauchtum – gar eine neue Bewertungsmethode zu: das geometrische Schätzmodell. Geometrisch tönt natürlich gut, nach exakter Wissenschaft. Gerhard Roesch, dieser Präsident also, hat ja immerhin 2018 seine Dissertation «Die Geometrie der

Immobilienbewertung: ein geometrisches Schätzmodell zur Bestimmung und Plausibilisierung von Immobilienmarktwerten auf Grundlage der modernen neoklassischen Werttheorie» an der Universität Stuttgart dazu verfasst. Der Ansatz ist zumindest originell, ob er im helvetischen Bewertervölklein auch Anhänger findet, wird sich weisen. Man könnte ihn auch als neuen Versuch zur Ehrenrettung des Mischwertes erklären, umso eher, als in diesem Schätzerhandbuch keine Gelegenheit ausgelassen wird, diese Rezeptur aus Sach- und Ertragswert zu würdigen und Kritik an ihm zu kontern. Siebzehn Seiten des Buches sind ihm und der ihm nahestehenden Mittelwertmethode gewidmet. Andererseits wird im Kapitel zum «Swiss Valuation Standard» wortreich beklagt, dass in diesem die Mischwertmethode «abqualifiziert» werde. Die übrige Kommentierung des SVS beschränkt sich hauptsächlich darauf, die internationalen Bewertungsstandards (IVS, RICS) als in der Schweiz kaum anwendbar zu deklarieren, da bei uns zu wenig Marktdaten verfügbar wären.

Kein Wort über «highest and best use»

Erstaunlicherweise wird im Schätzerhandbuch auf die International Financial Reporting Standards (IFRS) unter Wertermittlungsmethoden kaum einge-

gangen, noch sind sie im Literaturverzeichnis genannt. Diese sind doch immerhin die Bewertungsgrundlage der grössten institutionellen und börsenkotierten Immobiliengesellschaften in der Schweiz. Die im Schätzerhandbuch gemachte Begründung dazu, der Mangel an Marktdaten in der Schweiz, ist zwar nicht völlig von der Hand zu weisen, aber wer die IFRS oder die IVS wirklich kennt, weiss natürlich, dass in den IFRS 13 klar festgelegt ist, wie bei einem Mangel an Marktdaten vorzugehen ist, um dennoch den internationalen Bewertungsnormen zu entsprechen.

Die Normen IAS 40 und 16 werden zwar erwähnt, aber so oberflächlich, dass nicht einmal das doch sehr wesentliche Prinzip des «highest and best use» angesprochen wird. Dabei hat das Bundesgericht dieses immerhin bereits 1987 als beachtlich erklärt. Demnach stellt der Verkehrswert den Wert dar, den ein Grundstück aufgrund der bisherigen Nutzung oder einer möglichen besseren Verwendung für einen beliebigen Käufer aufweist (BGE 113 Ib 39), was wenig anderes ist, als «highest and best use».

Literaturkenntnis, oder zumindest -kommentierungen, scheinen ohnehin ein gewisser Schwachpunkt des Schätzerhandbuches zu sein, das wird nur schon klar, sieht man das Literaturverzeichnis durch. Genannt sind etwa



Das Buch ist ein nützliches
Nachschlagewerk und
wird im Bücherregal wohl
nicht verstauben.



Wolfgang Naegeli mit der fast schon bibliophilen ersten Ausgabe von 1975 wie auch eine ganze Reihe von Werken (SWISS GAAP FER 2010, RICS 2012, Kleiber et al 2002, Fierz 2011), von welchen aktuellere Auflagen vorliegen. Also etwas verstaubte Literatur, und vor allem fehlen die auch für die Schweiz wesentlichen Werke der angelsächsischen Literatur; dass Roesch selbst seine fünf Publikationen auführt, verzeihen wir ihm. Europäische Normen (wie TEGOVA) oder schweizerische Verordnungen oder Richtlinien (wie Kollektivanlagengesetz oder Kollektivanlagenverordnung) etwa scheinen unbekannt zu sein.

Demselben Irrtum erliegen

Im Kapitel «Baurecht» sticht dem kritischen Leser wie schon in der Ausgabe von 2012 des Schätzerhandbuchs der «Grundsatz» ins Auge, wonach die Summe der Marktwerte des baurechtsbelasteten Landes und der im Baurecht stehenden Baute nicht grösser sein kann als der Marktwert der gleichen Liegenschaft ohne Baurechtserrichtung (S. 258). Diesem Irrtum ist schon Canonica («Die Bewertung von Baurecht, Nutzniessung und Wohnrecht», 2015) erlegen. Dieser fügt dort immerhin an, dass bei «unfairen» Vertragsbedingungen es auch anders als im Grundsatz sein könne. Er nennt dazu

solche, wo als Folge der vertraglichen Baurechtszinsregeln für eine der Parteien «untragbare Zustände» entstehen. Da kann nämlich, wer hat es nicht schon erlebt, das Baurecht durchaus wertvoller werden als es der «Grundsatz» erlauben würde.

Trotzdem: ein nützliches Nachschlagewerk

Zuhanden angehender Gerichtsgutachter ist zum entsprechenden Kapitel im Schätzerhandbuch darauf hinzuweisen, dass glücklicherweise nicht alle Gerichte schon im Vorherein regeln wollen, wann der Gutachter seine Arbeit abliefern wird und wie hoch seine Vergütung sei. Es wäre ja auch vermessen, dies zu wissen, bevor die oft umfangreichen Akten und Tatsachen eines Falles durchgearbeitet sind.

Dünn ist der Inhalt zum Residualwertverfahren. Vermisst wird hier insbesondere der Hinweis, dass dafür der Rechnungsgang mittels Discounted Cash Flow geeignet ist, können doch dabei die zeitlichen Abläufe des Planungs-, Bau- und Vermarktungsvorgangs rechnerisch am klarsten abgebildet werden. Und es wird auch offensichtlich, wie viele Annahmen zu treffen sind, welche dieses Bewertungsverfahren mit sich bringen. Etwas mehr Inhalt – oder zumindest Literaturhinweise – wünschte man sich auch zum Thema des Fluglärms. Dieser

hat immerhin in den letzten Jahrzehnten zehntausende von Grundeigentümer zumindest buchhalterisch ärmer gemacht, den Gerichten eine ebenso grosse Zahl an Verfahren und Legionen von Bewertungsfachleuten Arbeit beschert – nicht nur den Hedonikern.

Insgesamt ist die Ausgabe 2019 des Schweizerischen Schätzerhandbuchs umfangreicher und besser strukturiert geworden, es ist mit seinen zahlreichen Tabellen ein nützliches Nachschlagewerk. Es wird im Bücherregal des einfachen Bewerter und Rosinenpickers nicht verstauben.



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

EINKOMMENSSTEUER UND ABZUG VON LIEGENSCHAFTSKOSTEN

Seit dem 1. Januar 2019 ist das Kreisschreiben Nr. 7 der Steuerverwaltung des Kantons Tessin über Abzüge von Einkünften aus Liegenschaften in Kraft. Es zeigt die Bedeutung einer korrekten Trennung zwischen Unterhaltskosten und wertvermehrenden Aufwendungen auf.

Text: Kelly Scapozza

Das neue Schreiben informiert über Besteuerungsvorschriften, die derzeit noch nicht rechtskräftig sind, jedoch zu einem späteren Zeitpunkt von der kantonalen Steuerbehörde erlassen werden sollen. Im Gegensatz zum vorherigen Kreisschreiben von 2010 werden darin folgende Themen vertieft behandelt: wertvermehrende Aufwendungen; für den Wiederaufbau, den Umbau und die Vollsanierung vorhandener Gebäude anfallende Kosten; die Erneuerung; für den Abzug von Unterhaltskosten massgebende Faktoren; die Pflichten der steuerpflichtigen Person sowie die Beweislast.

Bedeutung und Empfänger von Kreisschreiben

Zunächst muss die rechtliche Relevanz eines Kreisschreibens präzisiert werden: Es handelt sich um kein Gesetz – oder allgemeiner – um keine Rechtsnorm, die von der Legislative oder der Exekutive des Kantons oder des Bunds angenommen wird. Vielmehr dient es der Präzisierung bestimmter Rechtsvorschriften und der Lenkung administrativer Tätigkeiten. Im Steuerkontext erläutert das Kreisschreiben der steuerpflichtigen Person die Auslegung bestimmter Vorschriften durch die Steuerverwaltung. Es richtet sich an steuerpflichtige natürliche Personen. Gegenstand ist die kantonale Einkommenssteuer oder prä-

ziser der Abzug von Gewinnen aus Liegenschaften. In der Schweiz erfolgt die Erhebung der Einkommenssteuer bei natürlichen Personen auf Bundesebene (direkte Bundessteuer), auf kantonaler und auf kommunaler Ebene (mithilfe des Multiplikators). Einkünfte aus Liegenschaften umfassen Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung und Nutzniessung; den Eigenmietwert der Immobilien, die der steuerpflichtigen Person kraft eines Eigentums- oder unentgeltlich erworbenen Niessbrauchsrechts für die eigene Nutzung zur Verfügung stehen; sowie Einkünfte aus Baurechtsverträgen (Art. 20 Abs. 1 des Steuergesetzes des Kantons Tessin [Legge Tributaria, LT]; Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer [DBG]).

Pauschalabzüge oder effektive Kosten?

Gemäss Art. 31 LT darf die steuerpflichtige Person, die private Liegenschaften besitzt, die Unterhaltskosten, die Instandstellungskosten neu erworbener Immobilien, die Versicherungsbeiträge sowie und die Verwaltungskosten Dritter abziehen (Abs. 2). Der Energieeinsparung und dem Umweltschutz dienende Investitionen sowie Rückbaukosten für den Ersatzneubau werden den Unterhaltskosten zugerechnet. Sie sind in den beiden folgenden Steuerzeiträumen abzugsfähig,

wenn sie in dem Steuerzeitraum, in dem sie angefallen sind, nicht vollständig abgezogen werden können (Abs. 2^{bis}). Für die direkte Bundessteuer ist eine vergleichbare Vorschrift vorgesehen (Art. 32 Abs. 2 und 2^{bis} DBG; Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements [EFD] über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer [Liegenschaftskostenverordnung]).

Gemäss Abs. 4 desselben Artikels darf die steuerpflichtige Person anstelle des tatsächlichen Gesamtbetrags der Kosten und Beiträge im Zusammenhang mit Liegenschaften des Privatvermögens einen Pauschalabzug geltend machen. Ein solcher darf einmalig anstelle der effektiv entstandenen Kosten (Unterhalts-, Betriebs- oder sonstiger Kosten) angewendet werden. Es wird unterschieden, ob die jeweiligen Immobilien älter oder jünger als zehn Jahre sind: Für Erstere beträgt der Abzug 20 Prozent des Brutto-Mietvertrags oder des Brutto-Eigenmietwerts, für letztere 10 Prozent (sowohl bei der direkten Bundessteuer als auch bei der kantonalen Steuer). Der steuerpflichtigen Person steht es frei, in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und einem Pauschalabzug zu wählen (Art. 5 Abs. 4 der Liegenschaftskostenverord-

nung; Art. 2 Abs. 2 der Regelung des Steuergesetzes des Kantons Tessin). Gemäss Art. 33 d LT sind jedoch die für den Kauf, den Bau oder die Wertvermehrung von Liegenschaften entstandenen Kosten nicht abzugsfähig.

Abzugsfähige versus nicht abzugsfähige Beträge

Aus dieser Vorschrift geht unmittelbar die Trennung des Konzepts der Unterhaltskosten (abzugsfähig) vom Konzept der wertvermehrenden Aufwendungen (nicht abzugsfähig) hervor. Das Kreisschreiben Nr. 7 teilt Unterhaltskosten in drei Kategorien ein: Unterhaltskosten in engem Sinn, die dem Erhalt der Funktionalität einer Liegenschaft dienen (zum Beispiel die Reparatur von Schlössern oder zerbrochenen Fenstern); Reparaturkosten, welche die Rentabilität einer Immobilie sicherstellen und in längeren Abständen entstehen (zum Beispiel die Erneuerung einer Aussenverkleidung, die sich im Laufe der Zeit abgenutzt hat); sowie für den Austausch und die Modernisierung anfallende Kosten, die den Austausch von Installationen umfassen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden (solche Kosten sind jedoch nur dann abzugsfähig, wenn die neuen Installationen denselben Grad an Komfort wie die vorherigen Installationen bieten). Um diese Kostenkategorie geltend zu machen, ist die steuerpflichtige Person nicht zwingend verpflichtet, dasselbe Elektrogerät (Marke und Modell) zu installieren, das zum Beispiel vor 50 Jahren erworben wurde. Vielmehr muss sie sich am Standard orientieren und ein adäquates Produkt wählen.

Im Unterschied zu den Unterhaltskosten dienen die wertvermehrenden, nicht abzugsfähigen Aufwendungen nicht primär der Erhaltung der Immobilie, sondern der Veränderung ihrer ursprünglichen Merkmale, die mit einer Werterhöhung einhergeht.

Beispiele als Hilfestellung

Der Anhang des Kreisschreibens Nr. 7 enthält eine nützliche Tabelle, die der steuerpflichtigen Person Hilfeleistung bei der Unterscheidung zwischen wertvermehrenden Aufwendungen

und Unterhaltskosten bietet. Am Beispiel Badezimmer: Der Austausch bereits vorhandener Badewannen unter Anwendung neuer Techniken stellt abzugsfähige Kosten dar, während die Installation einer Dusche in Ergänzung zu einer bereits vorhandenen Badewanne eine nicht abzugsfähige Wertvermehrung zur Folge hat. Die Belege für solche Kosten sollten dennoch aufbewahrt werden, weil sie bei einem späteren Verkauf der Immobilie als abzugsfähige Investitionskosten geltend gemacht werden können.

Eine weitere wichtige Präzisierung betrifft den Abzug eventueller Unterhaltskosten, die in Verbindung mit einem Wiederaufbau, einem Umbau oder einer Sanierung der Immobilie stehen. Gemäss Art. 33 d LT sind solche Kosten nicht abzugsfähig, wenn aus der sorgfältigen Prüfung der Änderungen in der Praxis ein Neubau oder eine sogenannte Vollsanierung hervorgeht. Falls kein solcher Sachverhalt vorliegt, empfiehlt es sich, jeden baulichen Eingriff einzeln zu analysieren und ihn auf gegebenenfalls abzugsfähige Unterhaltskosten zu prüfen, sofern die üblichen Unterscheidungskriterien berücksichtigt wurden. Für weitere Einzelheiten wird auf das Rundschreiben und seinen erschöpfenden Charakter verwiesen.

Abzug von Rückbaukosten bei Ersatzneubau

Zu guter Letzt müssen mehrere normative Änderungen erwähnt werden, die am 1. Januar 2020 auf Bundesebene und im Kanton Tessin in Kraft getreten sind. Hier handelt es sich um die Abzugsfähigkeit von Rückbaukosten für den Ersatzneubau (Art. 31 Abs. 2^{bis} LT; Art. 32 Abs. 2 dritter Satz DBG) – eine Wertvermehrung ist bis heute nicht abzugsfähig – sowie um die Möglichkeit, die überschüssigen Investitionskosten, die dem Energiesparen dienen (jenen Anteil der Kosten, der im massgebenden Steuerjahr nicht abgezogen werden konnte) – einschliesslich Rückbaukosten –, in den nachfolgenden zwei Steuerzeiträumen geltend zu machen (Art. 31 Abs. 2^{bis} LT; Art. 32 Abs. 2^{bis} DBG). Für ein besseres Verständnis die-

ser Bestimmungen wird auf die Erläuterungen des EFD vom 9. März 2019 verwiesen. Zu solchen abzugsfähigen Rückbaukosten gehören in Ergänzung zu den tatsächlichen Rückbaukosten für ein vorhandenes Gebäude auch die für die Demontage von zum Beispiel Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen anfallenden Kosten, ebenso wie die Kosten für den Abtransport von aus der Demontage entstandenen Abfällen sowie die Entsorgung/Beseitigung solcher Abfälle (Art. 2 Abs. 1 Liegenschaftskostenverordnung). Die tatsächliche Abzugsfähigkeit solcher Kosten ist klar und untrennbar mit der Realisierung eines Ersatzbaus oder eines Gebäudes verbunden, das i) auf dem Grund errichtet wird, auf dem das abgerissene Gebäude stand (Art. 3 Liegenschaftskostenverordnung), und ii) von derselben steuerpflichtigen Person gebaut wurde, die den Abzug (Art. 2 Abs. 4 Liegenschaftskostenverordnung) geltend machen will. Die letzte Grundvoraussetzung für die Abzugsfähigkeit der Kosten ist der Bau einer Immobilie, die einem vergleichbaren Verwendungszweck wie das vorherige Gebäude dient (Art. 3 Liegenschaftskostenverordnung). So zum Beispiel können keine Rückbaukosten für einen Stall abgezogen werden, wenn der Neubau als Hauptwohnung genutzt werden soll. Diese Neuerungen wurden auch in das Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) – Art. 9 Abs. 3 a und Abs. 3^{bis} – aufgenommen und sind am 1. Januar 2018 in Kraft getreten. Das vorstehend genannte Bundesgesetz stellt die Rahmenregelung für die kantonalen Steuergesetze dar. Folglich werden alle Kantone diesen zusätzlichen Abzug in ihre kantonalen Regelungen aufnehmen bzw. haben dies schon getan.

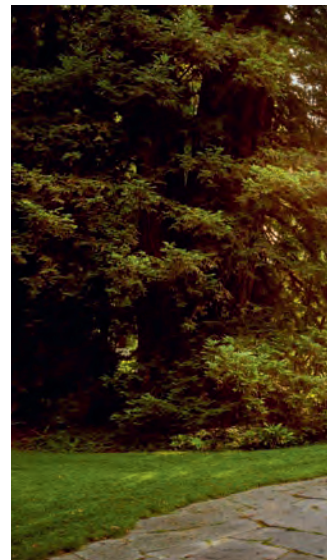


Kelly Scapozza
Master of Law in Recht und Wirtschaft (UNIL),
CAS in Steuerrecht –
Grundlagen und
Vertiefung (SUPSI)



Lage ist
nicht Lage.

Der Experte mit
Lokalkenntnissen ist
unverzichtbar.



DIE MIKROLAGE – SCHLÜSSELFAKTOR IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Selbst im Zeitalter der Digitalisierung sind regionale Kenntnisse bei Immobilienbewertungen von unschätzbarem Wert. Die exakte Lage einer Immobilie in ihrer Umgebung kann deren Wert nämlich wesentlich beeinflussen. Eine Fehleinschätzung kann gravierend sein. Die richtige Einschätzung der Mikrolagen gilt als Hauptherausforderung der zukünftigen Expertentätigkeit.

Text: Alexandre Baettig

Die griechische Vorsilbe «mikro» bedeutet klein oder fein. Die Mikrolage könnte deshalb als feine Positionierung auf kleinem geografischem Raum beschrieben werden. Sie kann eine Region, ein Quartier oder gar eine Strasse sein und berücksichtigt die Umgebung einer Immobilie und ihre Verbindungen damit. Zu den für die Mikrolage ausschlaggebenden Faktoren zählen etwa Lärmimmissionen, die Aussicht und die Erreichbarkeit, aber auch die Nähe zu Schulen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie zu Verwaltungseinrichtungen. Die Makrolage hingegen betrachtet die grössere Ebene und konzentriert sich vor

allem auf Aspekte der Raumplanung. Die Analyse der Mikrolage verlangt demnach nach spezifischem Wissen, das ohne Erfahrung und Augenschein vor Ort kaum erlangt werden kann.

Im Rahmen einer Immobilienbewertung kann sich die Mikrolage einer Immobilie als Schlüsselfaktor für deren Wert herausstellen. Sie erklärt, warum Immobilienpreise im gleichen Ort stark variieren können. Um sich der Wichtigkeit dieser Faktoren stärker bewusst zu werden, sollten die bereits erfolgten Transaktionen in der Nähe verglichen und die Wertspannen, die spezialisierte Unternehmen abgeben, analysiert werden.

Der lokale Experte bleibt unverzichtbar

Für die Qualität der Mikrolage einer urban gelegenen Immobilie sind insbesondere Lärmimmissionen, der öffentliche Verkehr sowie die Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten ausschlaggebend. Liegt das zu bewertende Objekt hingegen in einem Berggebiet, machen Faktoren wie Sonneneinstrahlung, die Aussicht und die Nähe zu Bergbahnen den Unterschied. Dies zeigt, dass die Faktoren der Mikrolage je nach Standort unterschiedlich sind. Aus methodischer Sicht empfiehlt es sich, eine Art Rangliste der verschiedenen La-



gen zu erstellen und sie in einem bestimmten Umkreis untereinander zu vergleichen.

Um diesem wichtigen Faktor Rechnung zu tragen, versuchen statistische Modelle, eine Vielzahl von Daten zu sammeln. Obwohl sie stets verlässlicher werden, sollte man dennoch nicht vergessen, dass es für solche Modelle weiterhin schwierig bleibt, die Eigenschaften der Mikrolage vollständig zu erfassen. Einen lokalen Experten beizuziehen bleibt unverzichtbar, insbesondere in Regionen mit geringer Siedlungsdichte, wo nur wenige Immobilientransaktionen stattfinden. Die lokalen Eigenheiten können sogar so vielseitig sein, dass es schwer vorstellbar ist, dass es Expertinnen und Experten für mehrere Regionen gleichzeitig gibt. Wer in seinem Arbeitsgebiet wohnt, lernt die Begebenheiten des lokalen Markts in der Regel viel besser kennen. Durch das Wohnen im Gebiet wird die Neugier geweckt, und man achtet automatisch stärker auf mögliche territoriale Veränderungen, die ausschlaggebende Auswirkungen auf die Immobilien einer Region haben könnten, wie etwa eine neue Zufahrtsstrasse, neue Schuleinrichtungen oder gar eine neue Bergbahn.



Mögliche entscheidende wertverändernde Komponente einer Immobilie:
die exakte Lage

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Besuch vor Ort für die Immobilienbewertung weiterhin unabdingbar ist, um die für die Qualität der Mikrolage wichtigen Faktoren zu erfassen, welche die Modelle nicht in ihre Berechnungen miteinbeziehen können. Der Experteninput verfeinert oder ergänzt die Modellbewertung also mit einer menschlichen Einschätzung, die nicht automatisch erfolgen kann und bei der auch nicht ganz erklärbar empfundene Faktoren eine Rolle spielen können.



Alexandre Baettig
Immobilienexperte,
Co-Direktor Acanthe SA,
Mitglied CEI



Daniel Hengartner
Präsident SIV

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. Hengartner', written in a cursive style.

GOOD BYE

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

Es gibt zwei Sorten von Menschen: die so genannten Schnittmensen, die etwas entscheiden und dann konsequent nach vorne blicken. Und die Menschen, die nicht loslassen können. Letztere hadern dann auch mit Abschieden.

Nun geht es ja auch bei mir um einen Abschied. 2011 haben Sie mich zum Präsidenten gewählt. Mittlerweile schreiben wir das Jahr 2020. Verrückt, wie rasch die Zeit vergeht. Es waren intensive Jahre, spannende Jahre. Jahre, in denen wir für den SIV und Sie als Mitglieder vieles bewegen konnten. Während wir im Interview auf Seite 18/19 auf diese Errungenschaften eingehen, möchte ich an dieser Stelle vor allem eins: danke sagen. Allen voran dem Vorstand SIV: danke für die unkomplizierte, erfrischende, konstruktive und weitsichtige Zusammenarbeit. Danke an Vorstand und Geschäftsführung der SIREA:Toll, was ihr auf die Beine gestellt habt. Ein Dankeschön geht auch an Sibylle Jung, die Chefredaktorin des Zooms. Zusammen mit ihrem Team hat sie die Verbandinfo zu einer respektablen Fachzeitschrift weiterentwickelt. Danke sagen möchte ich auch dem Sekretariat – für die wertvolle Unterstützung, den unermüdlchen Einsatz. Das alles hat Respekt verdient.

Doch was wäre der SIV ohne Sie, liebes Mitglied. Deshalb gebührt Ihnen das dickste Dankeschön. Ich freue mich, wenn Sie das Vertrauen, das Sie mir geschenkt haben, auch meinem Nachfolger, Silvan Mohler, schenken werden. Ich bin überzeugt, dass wir mit ihm nicht nur einen ausgewiesenen Experten, sondern den genau richtigen Präsidenten gefunden haben. Silvan, auf diesem Weg den allerbesten Start. Du kannst dich auf eine interessante Zeit mit ebensolchen Aufgaben freuen.

Ich habe eingangs die beiden Menschentypen erwähnt. Sie fragen sich wahrscheinlich, zu welchem Typus ich gehöre. Ich bin eindeutig ein Schnittmensch. In diesem Fall allerdings werde ich dem SIV eng verbunden bleiben, als Mitglied und auch gerne aktiv bei der einen und anderen Veranstaltung. Ich freue mich, wenn wir uns wiedersehen.

Alles Gute. Bis bald.

DIE SIV- COMMUNITY WÄCHST

Der SIV begrüsst 26 neue Mitglieder per 31. Dezember 2019.

Einzelmitglieder

Beck Martin, Weinfelden
Bertschy Elmar, Lyss
Blatter Beat, St.Gallen
Büchler Philipp, Weggis
Coray Maurus, Biel
Grädel Reto, St.Moritz
Frei Michael, Zürich
Frei Adrian, Dozwil
Heynen Valentin, Brig
Hugentobler Tina, Zunzgen
Jourdan Thomi, Basel
Kaufmann Michael, Langenthal
Martinelli Filippo, Sala Capriasca
Matti Marina, Thun
Meichtry Lot, Susten
Nicora Michelle, Brissago
Orfanò Mauro, Lugano
Santimaria Ferminio, Bellinzona
Seiler Lucas, Glis
Steiger Roman, Winterthur
Wohlgensinger Beat, Kloten

Firmenmitglieder

Bolli Treuhand AG, Winterthur
Chreisel AG, Wallisellen
HypothekenZentrum AG, Zürich
Immoticino SA, Bellinzona
Kanton Zürich, Baudirektion –
Immobilienamt, Zürich



22. MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Sie findet im Besser-Wohlfühl-Ort Grand Resort Bad Ragaz statt.

Präsidialer Change und neue Lageklassen

Natur, Friede, Inspiration. Dies verspricht das Grand Resort Bad Ragaz. Der SIV hat diesen besonderen Ort für die diesjährige Mitgliederversammlung ausgewählt, in deren Anschluss auch dieses Jahr wiederum ein Fachseminar zum Thema «Neue Lageklassen» stattfinden wird. Besonderes Traktandum des offiziellen Teils ist die Wahl des neuen SIV-Präsidenten. Zur Wahl als Nachfolger von Daniel Hengartner steht Silvan Mohler. Silvan Mohler ist dipl. Betriebsökonom FH, hat einen Master in Real Estate Management sowie einen Fachausweis als Immobilienbewirtschafter und diverse Fachweiterbildungen im Gepäck. Der 38-Jährige, der seit 2014 das Immobilienbewertungswesen bei der Thurgauer Kantonalbank verantwortet, ist verheiratet, hat drei Töchter und lebt in Appenzell. Der SIV-Vorstand empfiehlt wärmstens, Silvan Mohler als neuen Präsidenten zu wählen.

22. Mitgliederversammlung Donnerstag, 30. April 2020 Grand Resort Bad Ragaz

Programm

10.30–11.00 Uhr: Eintreffen der Gäste, Begrüßungskaffee
11.00–12.00 Uhr: Statutarische Versammlung
12.00–13.30 Uhr: Mittagessen
13.30 Uhr Fachseminar «Neue Lageklassen SIV/SVKG», Heinz Lanz

Anmeldung: www.siv.ch/anmeldung

Kontakt und Anreise: www.resortragaz.ch/de/anreise



Der designierte SIV-Präsident Silvan Mohler beschäftigt sich selbst in der Freizeit mit Immobilien und liest oft. Daneben ist er gerne in den Bergen – bikend oder tourenskifahrend.



Der SIV-Kopf dieser Zoom-Ausgabe ist Marco Imhof, Inhaber der Imhof Marco GmbH, Naters.

Er ist diplomierter Immobilienbewerter MAS REM Valuation und seit 2020 Mitglied der Prüfungskommission bei SIREA.

MARCO IMHOF

Worüber können Sie herzlich lachen?

Lustige Sprüche auf Social Media bringen mich regelmässig zum Lachen.

Wie und wo können Sie so richtig abschalten?

In der Bergwelt. Da fühle ich mich richtig wohl. Abseits der grossen Touris musorte kann ich im Winter mit Skitouren und im Sommer mit Bergsteigen so richtig abschalten.

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

Hmm... Ich würde mich gerne überall hinbeamen können. Rasch von einem Ort zum andern kommen, das wäre echt super.

Was bedeutet «schätzen» für Sie?

Ehrlich gesagt nutze ich diesen Begriff nur selten. Er tönt für mich so nach «Handgelenk mal Pi», was ja nicht stimmt. Persönlich gefällt mir «bewerten» besser – die Wertermittlung ist damit besser definiert.

In welcher Beziehung stehen Sie zum SIV?

Da ich im Wallis zu Hause bin, würde ich die Beziehung schon eher als Fernbeziehung bezeichnen (schmunzelt). Ich bin Einzelmitglied beim SIV und habe online, also über die Website, regelmässig Kontakt zum SIV.

Was raten Sie dem Branchennachwuchs?

Bezieht unbedingt alle wertbestimmenden Faktoren, die messbar sind, in die Bewertung mit ein und dokumentiert sie entsprechend.

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

Ich glaube nicht, dass sie sich in grossen Schritten verändern wird, kann mir aber vorstellen, dass künftig die Nachhaltigkeit beim Bau und im Betrieb eine grössere Rolle spielen wird.

FP RE

IMBAS

Veranstaltungsreihe:

Immobilien analysieren und bewerten mit IMBAS

18. Mai 13.00 - 14.30 Uhr, Zürich
08. Jun 09.00 - 10.30 Uhr, Lugano
11. Jun 13.00 - 14.30 Uhr, Basel
12. Jun 09.00 - 10.30 Uhr, Bern
12. Jun 13.00 - 14.30 Uhr, St. Gallen
15. Jun 13.00 - 14.30 Uhr, Lausanne

www.fpre.ch/de/imbas-schulungen

Jetzt weiterbilden. **Immobilienmanagement**

www.fhsg.ch/wb-immobilien

FHO Fachhochschule Ostschweiz

Mauro Formoso,
Absolvent MAS in
Real Estate Management



 **FHS St.Gallen**
 Hochschule
für Angewandte Wissenschaften



Ein Schnäppchen?



immodatacockpit

Informiert in wenigen Clicks

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

www.immodatacockpit.ch

ein Produkt von

immocompass