

# zoom

Das Fachmagazin für Schweizer Immobilienschätzer 02 | 22

Schwerpunkt

# SHOWTIME

Wie es ist, wenn der Scheinwerfer auf einen selbst gerichtet wird

10  
Starghabe oder Bescheidenheit  
Schlaue Fragen für die Selbstreflexion

20  
Retail-Liegenschaften  
Über die Rentabilität von Umnutzungen

26  
Prüfsofa  
Alte Hütte im Chreis Cheib



# EINMAL INS RAMPENLICHT, BITTE

Liebe Bewerberin

Lieber Bewerber

Wann sind Sie zum letzten Mal unter einer Discokugel gestanden und haben Ihren Körper zu den Beats von Saturday Night Fever bewegt? Ein Weilchen her? Geht mir auch so. Dabei zaubern allein die Erinnerungen an den Song, die Moves, die schrillen Klamotten ein Lächeln auf mein Gesicht. Mehr noch: Ich entwickle eine Schabernack-Attitude, mein Körper entspannt sich und ich spüre, wie sich die Endorphine breit machen. Cooles Gefühl. Und das Ganze vormittags noch vor dem ersten Kaffee. Mehr davon, bitte ...

Woher kommt die Sehnsucht nach solchen – nennen wir sie einmal – Mini-Auszeiten? Sind sie eine Idee, uns von der ver-rückten Welt abzulenken? Oder steckt mehr dahinter? Nicht so relevant. Viel wichtiger scheint uns, dass wir solche Stopper bewusst in den Alltag einbauen. Sie helfen uns, Distanz zu gewinnen, und fordern gleichzeitig auf zu reflektieren. (Selbst-)Reflexion ist denn auch das Thema, das sich durch diese Zoom-Ausgabe zieht. Wir haben uns Zeit genommen, einmal innezuhalten und anzuschauen, was der SIV als Verband in den letzten Jahren alles geleistet hat, wo es blinde Flecken und Entwicklungspotenzial gibt. Wir laden Sie gerne ein, dasselbe für sich zu tun. Dazu finden Sie eine kleine Inspiration in Form eines Fragenkatalogs ab Seite 10.

Der SIV ist sich seiner Rolle als Sprachrohr für die Bewerter:szene bewusst und möchte auch in Zukunft relevante Services bieten. Damit das ideal gelingt, freuen wir uns, wenn Sie an der SIV-Zufriedenheitsumfrage mitmachen. Herzlichen Dank bereits jetzt für Ihre Feedbacks.



So, und jetzt ab unter die Disco-Kugel und ins Rampenlicht. Geniessen Sie's.

Sibylle Jung

## IMPRESSUM

Herausgeber

**SIV** 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband  
Oberer Graben 8, 9000 St.Gallen  
T 071 223 19 19, [www.siv.ch](http://www.siv.ch)

Partner

**SIREA** 

Swiss Institute of  
Real Estate Appraisal

**cef**

Chambre suisse d'experts  
en estimations immobilières

Gesamtverantwortung

Silvan Mohler  
Präsident SIV

[silvan.mohler@siv.ch](mailto:silvan.mohler@siv.ch), [www.siv.ch](http://www.siv.ch)

Chefredaktion

Sibylle Jung  
[zoom@siv.ch](mailto:zoom@siv.ch)

Redaktionsteam

Jürg Aegerter, Martin Frei, Jitka Doytchinov,  
Carmen Püntener, Felix Thurnheer

Redaktioneller Beirat

Martin Frei, Silvan Mohler

Konzept und Umsetzung

Pur Kommunikation AG, St.Gallen  
[www.pur-kommunikation.ch](http://www.pur-kommunikation.ch)

Design

Agentur formidable, Berneck  
[www.formidable.ch](http://www.formidable.ch)

Druck

Cavelti AG, Gossau  
[www.cavelti.ch](http://www.cavelti.ch)

Auflage / Erscheinung

3600 Ex., 2 x jährlich

Cover

Für einmal auf der Starbühne.  
Der SIV und seine Errungenschaften.



FOCUS



# 06

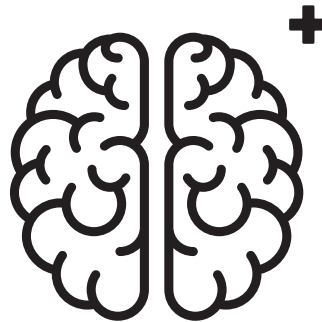
## DER SIV IM SPOTLIGHT

Der Präsident über Errungenschaften und Baustellen

# 08

## VORHANG AUF ...

Zahlen und Fakten aus über 20 Jahren SIV



## WIE STEHTS UM IHR STARGEHABE?

Schlaue Fragen für die Selbstreflexion

# 10



# 13

## IMMOBILIENÖKONOMIE

Warum es das neue Lehrbuch braucht

# 20

## RETAIL-LIEGENSCHAFTEN

Über die Rentabilität von Umnutzungen



- 05 INTRO**  
Geschätzt #9 mit Kim Lemmenmeier, Musicalstar
- 14 MARKTREPORT**  
Die aktuellen Marktzahlen im Überblick
- 19 AUFGEMOTZT**  
Die SIV-Website im neuen Kleid
- 24 EINMAL SCHÄTZEN, BITTE**  
Konzertlokale und ihre Geheimnisse
- 26 DAS PRÜFSOFA**  
Alte Hütte im Chreis Cheib
- 28 AUS- UND WEITERBILDUNG**  
Glückliche Absolvent:innen und neue Lehrgänge
- 32 VERBANDSINFOS**  
Aus der Welt des SIV
- 34 SIV-KOPF**  
Sieben Fragen an Milos Mitrovic

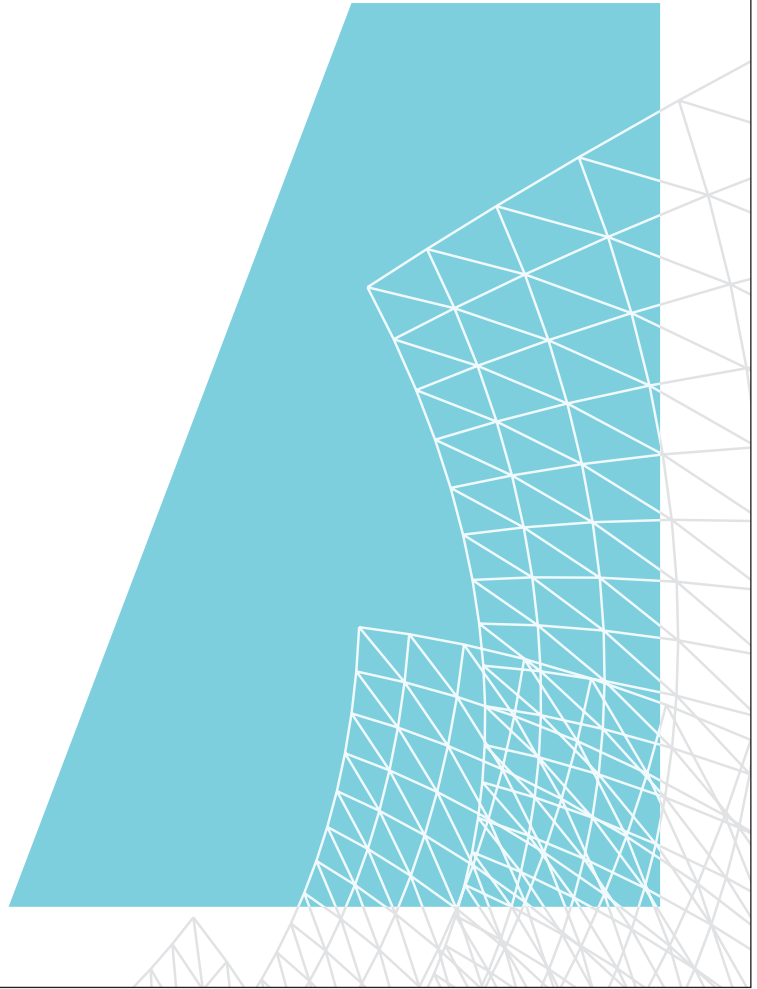
# VITRUV

## 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



# FP RE

IMBAS

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

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



# GESCHÄTZT #9

**Die Schweizer Sängerin, Schauspielerin und Tänzerin Kim Lemmenmeier liebt die Bühne und bewegt sich von Berufs wegen im Scheinwerferlicht. Sie tritt in diversen Musicals auf. Zudem startet sie mit ihrer Elektro-Popband WE ARE AVA durch. Zoom verrät sie ihre persönlichen Hotspots.**

Aufgezeichnet von Jürg Aegerter

## #1 ST. PAULI

Hamburg ist mein Sehnsuchtsort und gehört zu den drei wichtigsten Musicalmetropolen der Welt. Vier Jahre verbrachte ich hier. In besonders guter Erinnerung bleiben mir die Landungsbrücken an der Elbe. Ein sehenswertes Gebäudeensemble und wichtiger Verkehrsknotenpunkt, den ich oft benutzte. Übrigens ist das Wetter in Hamburg besser, als man denkt.



Kim Lemmenmeier ist Sängerin, Schauspielerin und Tänzerin.

## #3 MAAG MUSIC HALL

In den Maag Hallen in Zürich war früher eine Hochspannungsfabrik untergebracht. Heute ist es eine spannende Eventlocation. Hier spielte ich im Musical «Space Dream» mit, ein grossartiges Erlebnis. Für mich strahlt das gesamte Areal etwas Kreatives und Inspirierendes aus.

## #2 BADESTEG


Die Drei Weieren oberhalb von St. Gallen zählen zu den schönsten Orten in der Schweiz. Das Naturschwimmbad mit seinen Jugendstil-Holzbauten ist für mich ein Kraftort. Hier verbrachte ich in der Jugend unbeschwerte Stunden und komme gern zurück, wenn ich Ruhe suche. Auf dem Badesteg drehten wir ein Video.



## GESCHÄTZT

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



A man in a dark blue suit and light blue shirt stands in a modern, multi-level office or library setting. He is smiling and leaning against a wooden counter. The background features bookshelves and white pillars.

Silvan Mohler (1982) ist Betriebsökonom und Immobilienbewerter durch und durch. Seit bald drei Jahren präsidiert der Wahl-Appenzeler und Familienvater den Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV. Zudem ist Mohler Verwaltungsrat des Schweizerischen Instituts für Immobilienbewertung SIREA und sitzt im Führungsgremium der Real Estate Investment Data Association REIDA. Die nicht gewinnorientierte Organisation verbessert die Marktdatenlage und das Marktwissen in der Schweizer Immobilienbranche. Hauptberuflich leitet Silvan Mohler seit acht Jahren die Immobilienbewertung der Thurgauer Kantonalbank, wo er aktuell auch die Fachstelle für nachhaltige Immobilien aufbaut.

Silvan Mohler, SIV-Präsident und Immobilienschätzer

# DEM BEWERTER FEHLEN GLANZ UND GLAMOUR – WIRKLICH?

**Hohe Liegenschaftspreise, steigende Hypothekarzinsen, Unsicherheiten überall. Die Immobilienbranche ist gefordert. Damit auch die Bewerter:innen. Und mit ihnen ihr Verband, der SIV. Grund genug, ihn ins Scheinwerferlicht zu stellen. Auf der Bühne resp. im Gespräch: Präsident Silvan Mohler.**

Interview: Jürg Aegerter

## **Silvan Mohler, kurze Antwort auf eine grosse Frage: Was läuft gut?**

Vieles. Der SIV hat sich extrem gemauert und ist in den letzten Jahren zum nationalen Verband gewachsen, der über die Deutschschweizer Grenzen und die Bewerter-Szene hinaus Beachtung genießt. Die Präsidenten vor mir haben ganze Arbeit geleistet und wir setzen alles daran, es ihnen gleich zu tun. Unser Anspruch: Die schweizweit relevante Plattform zu sein für alle, die in Sachen Immobilienbewertung höher hinauswollen.

## **Was nervt?**

Ich bin der Meinung, dass man sich nicht allzu fest mit «Nervigem» aufhalten sollte, sondern vielmehr den Blick nach vorne richten. Wenn Sie doch etwas hören wollen, was mich bisweilen nervt, sind es jene, die Veränderungen partout ablehnen. Was mich stört – und da werden wir als SIV noch genauer hinschauen –, ist, dass die Bewertenden noch nicht die Reputation haben, die ihnen gebührt.

## **Woran liegt's?**

Es liegt wohl an unserem eher trockenen Image und an fehlendem Glanz und Glamour. Die Immobilienentwicklung scheint da spannender. Die Attraktivität wirkt sich auch auf den Nachwuchs aus: Es wird zunehmend schwierig, gute Bewertende zu finden.

## **Das scheint eine wichtige Aufgabe für den SIV zu sein ...**

Absolut. Wir sind Sprachrohr für die Bewertenden und sind stetig daran, auch die Wahrnehmung unseres Fachgebiets zu verbessern. Bewertende sind zentral, wenn es um Immobilien geht – entsprechend sollen sie wahrgenommen werden.

## **Was schätzen Sie am Bewerten?**

Bewerten ist eine Faszination und die Leistung, die Bewertende erbringen, hat einen hohen Stellenwert. Aufgabe des SIV ist, rüberzubringen, wie relevant und spannend das Bewerten ist.

## **Und?**

Ein guter Bewerter, eine gute Bewerterin arbeitet akribisch, vereint Fachwissen mit Erfahrung und ermöglicht, dass der Wert einer Immobilie mit ihrer Geschichte und Perspektive möglichst objektiv und gerecht dargestellt werden kann. Das ist nicht so trivial.

## **Sind Sie immer zufrieden mit Ihren Bewertungen?**

Ganz offen: Wenn ich alte Bewertungen anschau, entdecke ich manchmal Fehler. Und ja, es gibt immer Zweifel. 100 Prozent sicher ist man nie – und das ist gut so. Sich zu hinterfragen, ist Teil einer gesunden Selbstkritik. Und etwas darf man nicht vergessen: Bewerten ist keine exakte Wissenschaft.

## **Das alles in einer Zeit, die geprägt ist von Unstetem.**

Wir leben schon länger im Extremfall: Corona, Ukraine-Krieg, Energiekrise – um nur drei Beispiele zu nennen. Die Orientierung fällt bisweilen schwer. Im luftleeren Raum ist es der Bewerter/die Bewerterin, der/die die Ruhe behält und seine/ihre Arbeit gewissenhaft und präzise macht. Wir vertreten eine gefestigte Meinung – basierend auf Fakten. Dafür kämpfen wir wie Löwen. Und daran wird sich nie etwas ändern.

## **Gehen wir zurück in die Anfangszeit, als Sie frisch Bewerter waren.**

### **Wie wichtig war der SIV damals für Sie?**

Ich war echt stolz, als ich SIV-Mitglied wurde. Und ich war dankbar, dass mir derart viel Fachwissen zur Verfügung gestellt wurde – das ist nicht selbstverständlich. An diesem Punkt – dem Fachwissen – arbeiten wir auch heute als SIV intensiv. Mein Appell deshalb: Werdet Mitglied, nutzt, was hier ist.

## **Böse Zungen behaupten, die Zeit des SIV ist abgelaufen ...**

Von wegen. Der Verband ist wichtiger denn je. Wir machen wesentliche Grundlagenarbeit und sind eine starke Stimme für die gesamte Bewertungsszene. Keinen SIV mehr zu haben, wäre ein Verlust. 741 aktive Mitglieder sind ein Beweis dafür.

# ZAHLEN UND FAKTEN

**23 Jahre Stimme für Bewertende in der gesamten Schweiz, 15 Jahre Engagement und Effizienz für die Ausbildung, 741 aktive Privat- und Firmenmitglieder, ein Wachstum von 20 Prozent in 16 Jahren und 2302 Schulstunden an vier Fachhochschulen jährlich.**

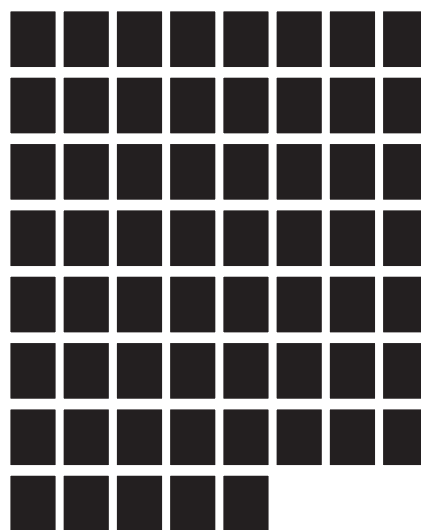
**Was der SIV sonst noch leistet: Wir geben Einblick.**

Text: Carmen Püntener; Recherche: Jitka Doytchinov und Annina Sproll; Inputs: Martin Frei und Hubert Wagner

Seit 1999 ist der Schweizer Immobilienschätzer-Verband eine feste Instanz in der Bewerter:innenlandschaft. Wir bieten unseren Mitgliedern eine relevante Plattform und repräsentieren das Bewertungswesen nach aussen. Schon früh war klar: Ein wichtiger Pfeiler der Verbandsarbeit ist die Aus- und Weiterbildung. Die Schulungstätigkeit des SIV nahm mit den verschiedenen Kursen bald eine Dimension an, die es verunmöglichte, die Koordinationsaktivitäten im Nebenamt zu erledigen. Dazu kam, dass den Kursen eine offizielle Auszeichnung fehlte. Im SIV war die Meinung vorherrschend, dass die Ausbildung angesichts der beruflichen Anforderungen auf Hochschulstufe besser angesiedelt sei als auf Berufsbildungsstufe. So entstand die Idee, die Schulung aus dem Verein auszulagern. 2007 wurde die Sirea AG gegründet, welche die Zusammenarbeit mit den Fachhochschulen weiterführte.

Die Lehrpläne entwickelten die Expert:innen von SIREA, die Fachhochschulen stellten die Räumlichkeiten und die Abschlüsse bereit. So erhielt die bereits hoch angesehene Bewertungsmethodik des SIV mit dem ersten CAS ein anerkanntes Zeugnis. Aus der Branche hörte man, dass das Bewerterhandwerk, das man in diesem CAS lernte, im Alltag sofort anwendbar sei. Später kamen die weiteren Lehrgänge an den Fachhochschulen dazu.

Ein weiterer Meilenstein: 2011 wurde das SIREA als akademisches Mitglied in den International Valuation Standards Council aufgenommen. Heute sind wir stolz, dass wir mit drei verschiedenen CAS-Abschlüssen, einem MAS, einem MBA und diversen Weiterbildungskursen ein umfassendes Ausbildungsangebot auf sehr hohem Niveau etablieren konnten.



# 61

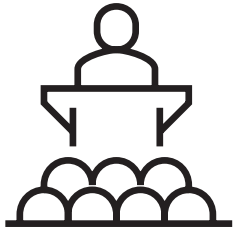
SIV-Publikationen

---

## Wertvolle Fachinformationen

61 Publikationen oder 2853 Seiten hat der SIV seit 1999 herausgegeben in Form von Fachbüchern, Fachmagazinen, Verzeichnissen und Themenheften. Er war bei verschiedenen Werken Co-Verleger und stand in unzähligen Fällen mit Expertenwissen Pate.





**126**

Dozent:innen

---

### Geballte Ladung Wissen

Seit der Gründung im Jahr 2007 gaben total 126 Expert:innen ihr Wissen an angehende Bewerber:innen und andere Immobilienprofis weiter.

Aktuell sind fürs SIREA

40 Dozent:innen im Einsatz.

Die meisten sind auch Mitglieder beim SIV.



**384**

Absolvent:innen

---

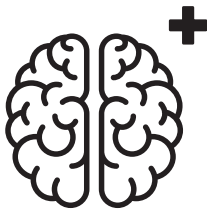
### Ausgezeichnete Leistungen

Die CAS in Immobilienbewertung, Immobilienentwicklung und Immobilienmanagement haben total 2902 Personen besucht.

384 haben mit dem MAS

Real Estate Management Valuation abgeschlossen,

31 mit dem gleichnamigen MBA.



**2470**

Wissenshungrige

---

### Am Ball bleiben

Wenn man allein die Teilnehmenden an Weiterbildungskursen zusammenzählt, erhält man eine stattliche Zahl von mehr als 2000 Personen. Sie haben ihr Wissen in verschiedenen Themen wie Zinssätze, Lageklassen oder Spezialobjekte aufgefrischt.



**25**

Expert:innen

---

### Statement für Qualität

Seit 2014 gibt es für Immobilienbewertende die Personenzertifizierung nach ISO 17024. Entwickelt wurde sie vom Swiss Experts Certification SA in Zusammenarbeit mit SIV, CEI und SEK/SVIT. 25 SIV-Mitglieder haben sich bisher zertifizieren lassen.



# SPECIAL SKILL: SELBSTREFLEXION

**Wer sich beruflich und persönlich weiterentwickeln und zielführender handeln will, tut gut daran, sich und sein Verhalten regelmässig zu reflektieren. Fragen können dabei helfen. Nachfolgende sind angelehnt an das Taschenbuch «Fragebogen» von Max Frisch und inspiriert von den Fragen des Journalisten und preisgekrönten Fragenstellers Sven Michaelsen; die ausgezeichneten Fragen haben wir 1:1 von den Herren übernommen. Die Antworten bleiben Ihnen überlassen. Hauptsache, Sie antworten. Aufrichtig.**

1. Halten Sie sich für eine:n gute:n Bewerter:in?

2. Sind Sie für sich ein:e gute:r Bewerter:in?

3. Welches war Ihr Traumberuf als Kind?

4. Und wie ist es dazu gekommen, dass Sie den Traumberuf erreicht haben – oder eben nicht?

5. Zweifeln Sie manchmal? Wenn ja, wie lange?

6. Hatten Sie bei einer Bewertung einer Liegenschaft den Gedanken: Das ist doch nur Show?

7. Mit dem Wissensstand von heute: Würden Sie Objekte anders bewerten?

8. Welches war Ihre bisher grösste Herausforderung bei der Bestimmung eines Wertes? Überrascht Sie das?

9. Wo lagen Sie als Bewerter:in einmal komplett daneben?

10. Und wo lagen Sie goldrichtig, weil Sie Ihrem Gefühl vertrauten?

11. Wie schwer wiegt die Verantwortung? Und tragen Sie diese mit zunehmendem Alter und Erfahrung leichter – oder ist es gerade umgekehrt?

12. Welchen Hut tragen Sie, wenn Sie als Immobilienbewerter:in unterwegs sind?

13. Wie viel Standing Ovationen erwarten Sie von Ihren Auftraggeber:innen?

14. Wie oft bewerten Sie sich und Ihre Leistung? Sind Sie dabei grosszügig oder selbstkritisch?

15. Was ist Ihnen wertvoll?

16. Was schätzen Sie an sich?

17. Ist Schätzen auch eine Frage des Selbstvertrauens?

18. Auf wen im beruflichen (Immobilien-)Alltag könnten Sie verzichten? Worauf nicht?

19. Worauf achten Sie bei anderen Menschen?

20. Wie durchschauen Sie jemanden?

21. Wen beneiden Sie – und weshalb andere nicht?

22. Mit wem sind oder wären Sie lieber per Sie?

23. Würden Sie Ihrem Sohn oder Ihrer Tochter empfehlen, Immobilienbewerter:in zu werden? Weshalb?

Auszug aus den Büchern:

Wann machten Sie das letzte Mal etwas zum ersten Mal?

Wann gingen Sie das letzte Mal ohne konkreten Plan vor die Tür?

Sind Tagträume verschwunden, seit es Smartphones gibt?

Seelenruhig: Wann waren Sie das zuletzt?

Ein Unglück hat meistens ein Datum. Gilt das auch für das Glück?

Kennen Sie etwas Interessanteres als sich selbst?

Wie lange liegt Ihre letzte Selbsterkenntnis zurück?

Muss man mal schwach gewesen sein, um einen Blick für die Schwächen anderer zu haben?

Finden langweilige Menschen interessante Menschen interessant, oder ist dem Langweiler alles langweilig, so wie dem Stumpfen alles stumpf ist?

Können Sie sich selbst parodieren, oder müssen das andere für Sie übernehmen?

Möchten Sie das absolute Gedächtnis?

Wie alt möchten Sie werden?

Wenn Sie Macht hätten zu befehlen, was Ihnen heute richtig scheint, würden Sie es befehlen gegen den Widerspruch der Mehrheit? Ja oder Nein.

Wann haben Sie aufgehört zu meinen, dass Sie klüger werden, oder meinen Sie's noch? Angabe des Alters.

Überzeugt Sie Ihre Selbstkritik?

Wofür sind Sie dankbar?

Was fehlt Ihnen zum Glück?

#### LESETIPP

Max Frisch

«Fragebogen»

11 Fragebögen, u. a. über Geschlecht, Rollen, Geld und Humor

96 Seiten

978-3-518-39452-6

Sven Michaelson

«Ist Glück Glücksache?»

800 Fragen, die Sie sich längst hätten stellen sollen

240 Seiten, E-Book

978-3-492-95542-3



# BEWERA

Immobilienbewertung  
Immobilienberatung

## Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

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

**SIV** 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

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

 **as immobilien**  
stark in Liegenschaften

**SIV**   
[as-immo.ch](http://as-immo.ch)



**Simon Stämpfli**  
Immobilienbewerter mit eidg. FA

### VERTRAUEN VERBINDET

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

as immobilien ag | Bern | Mühleberg | Murten

Verkauf | Vermietung | Verwaltung | Stockwerkeigentum | Beratung | Bewertung

# NEUES LEHRBUCH SCHLIESST LÜCKE

**Neues Lehrbuch «Immobilienökonomie I+II» heisst der dicke Wälzer, der neu auf den Markt kommt und das Zeug zu einem Standardwerk hat. Die beiden Autoren Stefan Fahrländer und Stephan Kloess sind bekannte Figuren in der Branche und gelten als Kapazitäten. Zoom fragte bei den Autoren nach.**

Interview: Jürg Aegerter

## RENOMMIERTE EXPERTEN

Die zwei Autoren Dr. Stefan Fahrländer und Dr. Stephan Kloess sind seit langem als Unternehmer, Berater und Dozenten in der Immobilienbranche tätig. In ihrem neuen Lehrbuch fassen sie ihr Wissen und ihre Erfahrung zusammen. Das Lehrbuch mit zwei Bänden entstand mit Unterstützung des SIV.



Stefan Fahrländer



Stephan Kloess

**Stefan Fahrländer, Stephan Kloess, es gibt Berge von Fachbüchern für die Immobilienbranche. Weshalb braucht es Ihr neues Buch?**

Unseres Wissens gibt es in der Schweiz kein Lehrbuch, in dem eine immobilienökonomische Gesamtsicht vorgenommen wird. Die uns bekannte Literatur befasst sich jeweils mit einem oder allenfalls mehreren Themenbereichen. Die Klammer einer immobilienökonomischen Betrachtung fehlt bislang.

**Welche Leserin, welcher Leser tut sich heute 800 Seiten an?**

800 Seiten? Da wissen Sie mehr als wir ...

Zu Ihrer Frage: Das Buch richtet sich an alle, die sich mit Immobilienökonomie befassen – in der Aus- und Weiterbildung genauso wie in der Berufsausübung. Wenn jemand die Zusammenhänge erkennen und verstehen möchte, lohnt sich die Lektüre. Ebenso eignet sich das Buch als Nachschlagewerk für spezifische Fragestellungen. Da wir beide der Ansicht sind, dass ein Buch ohne Abbildungen und mit endlosen Lauftexten eine Zumutung ist, sind die Texte knapp gehalten. Wir arbeiten vorwiegend mit Schemata und Abbildungen.

**Ist ein Buch heute der richtige Vektor für die Vermittlung dieser Inhalte?**

Ganz klar. Der Buchhandel hat in den letzten zwei Jahren seine Umsätze wieder steigern können. Der Bildungsbereich und insgesamt Sachbücher sind tragende Säulen dieses Umsatzes. Gerade wenn es um komprimierte Nachschlagewerke geht, die auf ein erweitertes Verständnis von Zusammenhängen setzen, wird es schwierig, dies effizient und effektiv im Internet zu recherchieren. Zudem benötigt man gelegentlich auch etwas Zitierfähiges.

**Ihr Ziel ist es, Zusammenhänge der Immobilienökonomie und der volks-**

**wirtschaftlichen Entwicklungen verständlich zu machen. Wie schaffen Sie das?**

In der Tat, es ist harte Arbeit. Die Thematik ist extrem vielschichtig und muss sauber aufgebaut werden. Wie gut uns dies gelungen ist, werden die Leserinnen und Leser entscheiden. Auf jeden Fall soll mit dem Buch ein Mehrwert generiert werden.

**Wie kam es zur Zusammenarbeit von Ihnen für diese zwei Bände?**

Wir kennen und schätzen uns sowohl in persönlicher als auch fachlicher Hinsicht schon lange, haben ähnliche Ansichten und respektieren zugleich die unterschiedlichen Haltungen. Und das ist auch jetzt noch der Fall; zum Glück.

**Welches Feedback wünschen Sie sich für Ihr Buch?**

Ehrliches, generelles Feedback genauso wie Detailkommentare. Nach der ersten Auflage kommt irgendwann die zweite und das Werk soll schliesslich der Leserschaft einen Dienst erweisen, nützlich sein und praktischen Nutzen haben. Selbstverständlich ist auch positives Feedback jederzeit willkommen.

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



# STEIGENDE WERTENTWICKLUNG IN ALLEN TEILMÄRKTEN

**Steigende Zinsen, Inflation sowie Versorgungs- und Energieunsicherheiten prägen den Markt. Trotz schwierigem Umfeld haben sich die Immobilienwerte positiv entwickelt. Dies trifft auf alle Teilmärkte zu. Die Gründe sind unterschiedlich und reichen von tieferen Renditeerwartungen (Wohnen) über tiefere Kosten (Büros) bis zu höheren Erträgen (gemischt genutzte Liegenschaften).**

Text: Felix Thurnheer, Tabea Gro

# 3,4

% Nettoanfangsrendite Büro

# 3,1

% Nettoanfangsrendite Wohnraum

Der Schweizer Arbeitsmarkt befindet sich im Aufschwung. Die Arbeitslosenquote lag im Juli 2022 bei 2,0% und damit so tief wie zuletzt vor über zwanzig Jahren. Dem entgegen wirkt die Zuwanderung, die nach dem pandemiebedingten Rückgang stark gestiegen ist. Diese Faktoren führen zu einer gesteigerten Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsraum. Die hohe Unsicherheit mit Inflation, Zinsanstieg, Versorgungs-, Energieunsicherheit hinterlässt bis jetzt keine negativen Spuren in der Schweizer Wirtschaft. Auch bei den Renditeerwartungen im Immobilienmarkt hat sich kaum etwas geändert. Ob das im nächsten Semester so bleibt, ist offen.

## **Wohnimmobilienmarkt stabil**

Der Wohnimmobilienmarkt zeigt sich auch im zweiten Semester 2022 sta-

bil. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft für Wohnimmobilien ist im Vergleich zum letzten Semester von CHF 5,5 Mio. auf CHF 5,6 Mio. leicht gestiegen; das entspricht einer Zunahme von 2,5%. Die Nettoanfangsrendite ist leicht gesunken: von 3,2% im letzten Semester zu 3,1% im aktuellen Semester. Die Kosten sind minimal gesunken und Einnahmen minimal gestiegen. Bei Vertragsneuabschlüssen von Mietwohnungen sind keine Veränderungen feststellbar.

## **Büromarkt:**

### **deutlich tiefere Kosten**

Nachdem im letzten Semester die Nettoanfangsrendite für Büroliegenschaften erstmals seit Beginn der Covid-19-Krise gesunken ist, nahm sie im zweiten Semester 2022 von 3,1% auf 3,4% zu. Trotz steigender Nettoanfangsrendite hat sich der Wert der SIV-Referenzbüroliegenschaft gegenüber dem letzten Semester um 7,1% erhöht, nämlich von 13,0 Mio. auf 14,0 Mio. Der Treiber dahinter sind die deutlich tieferen Unterhaltskosten und nur ein minim höherer Mietertrag. Die Ertragsausfallquote liegt nach wie vor bei rund 8,0%. Die Mieten bei Vertragsneuabschlüssen in Klein- und Grosszentren sind stabil geblieben, einzig in den Mittelzentren ist wie schon im letzten Semester eine zunehmende Entwicklung zu verzeichnen.

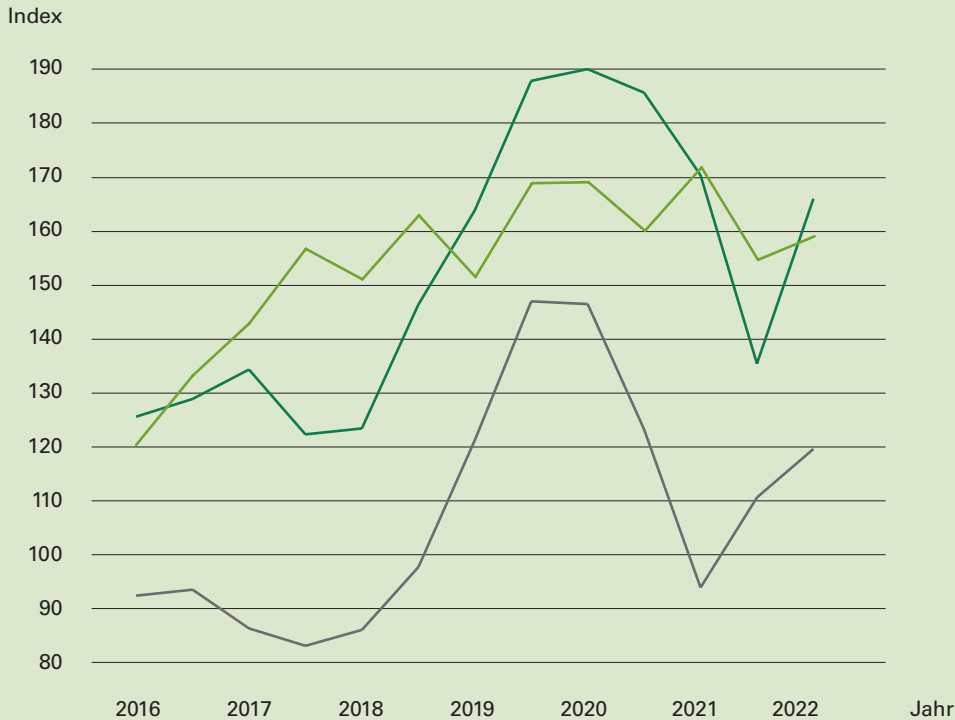
## **Steigende Wertentwicklung bei gemischt genutzten Liegenschaften**

Bei den gemischt genutzten Liegenschaften kam es nach einer längeren Phase der negativen Wertentwicklung nun auch zu einem Aufschwung. Der Wert der SIV-Referenzliegenschaft stieg gegenüber dem letzten Semester um 20,0% von 8,9 Mio. auf 10,7 Mio. Währenddessen ist die Nettoanfangsrendite gegenüber dem letzten Semester von 3,5% auf 3,0% gesunken. Der Nettomietenertrag nahm derweilen um 3,2% zu. Der Bruttomietenertrag nahm leicht zu, während insbesondere die Unterhaltskosten leicht gesunken sind. Die positive Entwicklung spiegelt sich auch in den Mieten bei Vertragsneuabschlüssen. In allen Gebieten sind die Mieten gestiegen – insbesondere in den Grosszentren.



**Felix Thurnheer**  
MBA, Internationales Immobilienmanagement;  
Geschäftsführer Immo-Compass AG, Zürich

## WERTENTWICKLUNG EINER SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



**WOHNEN**



**BÜRO**



**GEMISCHT**

### SIV-MARKTREPORT

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

### GLOSSAR

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

**Alle Werte** werden, wenn möglich, auf den Quadratmeter der vermietbaren Fläche nach SIA d\_0165 normiert.

**Die Mehrwertsteuer-optierung** wird nicht berücksichtigt.

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

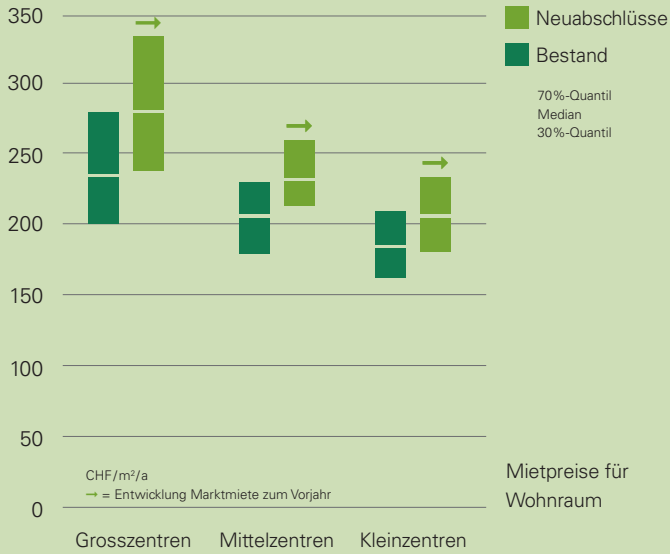
**Grosszentrum, Mittelzentrum und Kleinzentrum** wurden auf der Basis eines schweizweiten Lage-ratings bestimmt.

**Die Datenquellen** stammen von REIDA.

OBJEKT/REFERENZLIEGENSCHAFT	WERT
 <p><b>WOHNEN</b></p> <p>1,5 Zimmer 3 × 30 m<sup>2</sup>                  2,5 Zimmer 3 × 50 m<sup>2</sup>                  3,5 Zimmer 3 × 80 m<sup>2</sup>                  4,5 Zimmer 3 × 110 m<sup>2</sup>                  Total Fläche 810 m<sup>2</sup>                  Parkplätze 12 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 238 000 CHF/a                  Bruttomiettertrag (Ist) 230 000 CHF/a                  – Betriebskosten 16 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten 33 000 CHF/a                  – Investitionen 7 000 CHF/a                  Nettomiettertrag 175 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite 3,10 %                  Marktwerte 5 642 000 CHF                  Ertragsausfallsquote 3,26 %                  Wertänderung 2,54 %</p>
 <p><b>BÜRO</b></p> <p>Gewerbe 4 × 200 m<sup>2</sup>                  Gewerbe 2 × 400 m<sup>2</sup>                  Gewerbe 1 × 800 m<sup>2</sup>                  Lager 1 × 400 m<sup>2</sup>                  Total Fläche 2 800 m<sup>2</sup>                  Parkplätze 20 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 766 000 CHF/a                  Bruttomiettertrag (Ist) 705 000 CHF/a                  – Betriebskosten 96 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten 106 000 CHF/a                  – Investitionen 23 000 CHF/a                  Nettomiettertrag 480 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite 3,44 %                  Marktwerte 13 956 000 CHF                  Ertragsausfallsquote 8,03 %                  Wertänderung 7,07 %</p>
 <p><b>GEMISCHT</b></p> <p>Verkauf/Gewerbe je 2 × 200 m<sup>2</sup>                  1,5 Zimmer 3 × 30 m<sup>2</sup>                  2,5 Zimmer 3 × 50 m<sup>2</sup>                  3,5 Zimmer 3 × 80 m<sup>2</sup>                  4,5 Zimmer 3 × 110 m<sup>2</sup>                  Total Fläche 1 610 m<sup>2</sup>                  Parkplätze 5 Stk.</p>	<p>Bruttomiettertrag (Soll) 461 000 CHF/a                  Bruttomiettertrag (Ist) 438 000 CHF/a                  – Betriebskosten 39 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten 63 000 CHF/a                  – Investitionen 12 000 CHF/a                  Nettomiettertrag 323 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite 3,02 %                  Marktwerte 10 693 000 CHF                  Ertragsausfallsquote 5,12 %                  Wertänderung 19,89 %</p>



## MIETERTRÄGE



## RENDITE

### Laufende Renditen

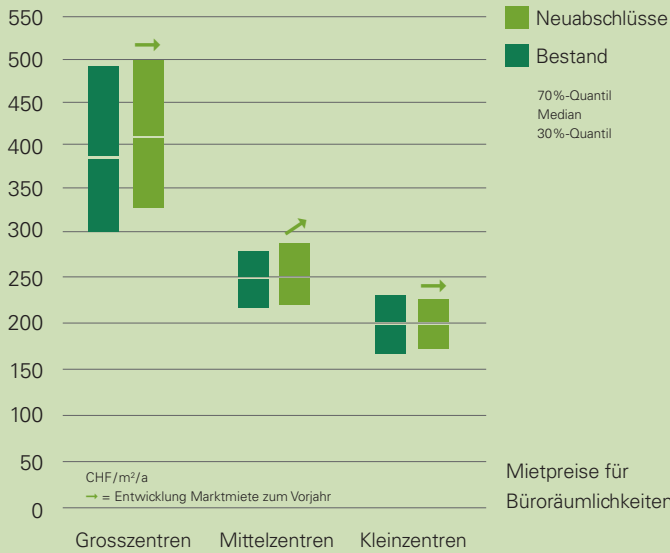
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,6	4,0	4,5
Nettorendite	2,9	3,2	3,6
Cashflow	2,9	3,2	3,6
Wertänderung	2,4	4,2	5,9

### Anfangsrenditen

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

### Kosten Eigentümer

	CHF/m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	24.–	11%	27.–
Instandhaltung	19.–	9%	18.–
Instandsetzung	10.–	5%	16.–



### Laufende Renditen

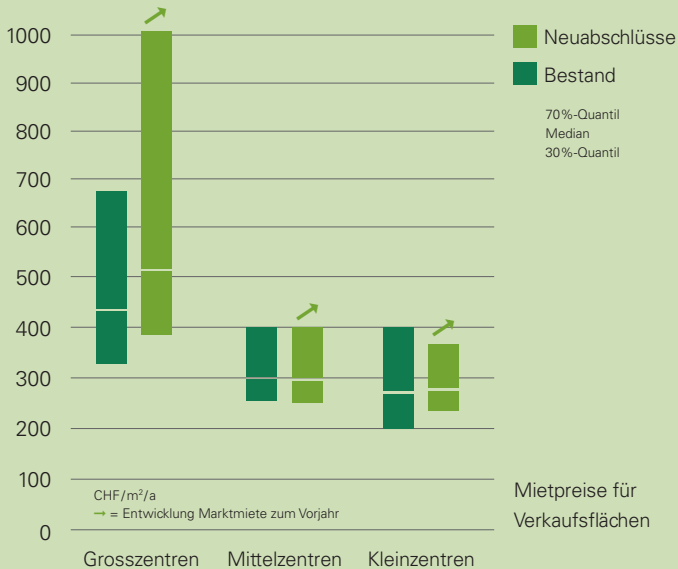
	30%-Q	Median	70%-Q
Bruttorendite	3,2	4,1	4,9
Nettorendite	3,1	3,6	4,1
Cashflow	2,9	3,5	4,0
Wertänderung	2,2	3,4	4,1

### Anfangsrenditen

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

### Kosten Eigentümer

	CHF/m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	29.–	11%	37.–
Instandhaltung	14.–	5%	8.–
Instandsetzung	29.–	11%	27.–



### Laufende Renditen

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

### Anfangsrenditen

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

### Kosten Eigentümer

	CHF/m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	28.–	10%	30.–
Instandhaltung	18.–	7%	17.–
Instandsetzung	17.–	6%	14.–



# MÖSSINGER IMMOBILIEN

Immobilienbewertung - Verkauf - Verwaltung - Beratung

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



EXPERTVALUE  
REAL ESTATE ASSESSMENT

Einfachheit ist die höchste  
Stufe der Vollendung.  
Leonardo da Vinci

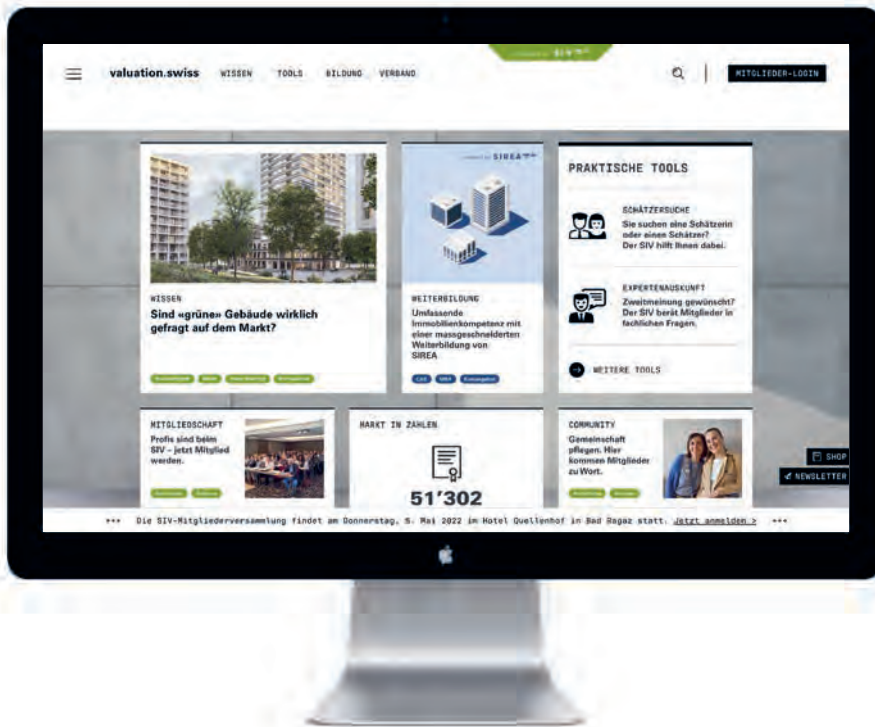
Das Tool für unabhängige Bewertungsexperten

**Sonderangebot für die Version 1.0**

expert-value.ch

# NEUE WEBSITE

Beim SIV dreht sich alles um die Immobilienbewertung. Mit der neuen Website hat der Verband eine Plattform geschaffen, die umfassende Inhalte rund ums Bewerten und für die Angebote des Verbands bietet. Stichworte sind Qualität, Vielfalt und Einfluss.



Hält die Seite, was der Verband verspricht?  
Was spricht Sie an? Wo gibt es Entwicklungspotenzial?  
Klicken Sie rein:  
[www.valuation.swiss](http://www.valuation.swiss)

Ihr Feedback erreicht den SIV via E-Mail [info@siv.ch](mailto:info@siv.ch) oder nehmen Sie direkt an der SIV-Zufriedenheitsumfrage teil.



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

## NEUE POSITIONIERUNG ALS BASIS FÜR DIE NEUE WEBSITE

### Unsere Vision

Der SIV ist die zentrale und führende Schweizer Plattform für den gesamten Immobilienbewertungsmarkt.

### Unser Versprechen

Wir ermöglichen Orientierung im hochkomplexen Umfeld Bewertung – mit Content, Tools und Kontakten. Das Ganze zuverlässig, unabhängig, 24/7.

### Unsere Mission

Jede und jeder findet via SIV, was sie/er sucht: Brauchbares und Handfestes in Form von Informationen, Wissen, Menschen – als Entscheidungsgrundlage für den nächsten Schritt.

Mittendrin stehen Sie als Bewerterin und Bewerter, als Interessentin oder als Marktteilnehmer mit dem Berührungspunkt Bewertung.



© shutterstock.com

Ein immer häufigeres Bild: Innenstädte mit leeren Geschäften. Eine Umnutzung ist für die Liegenschaftsbesitzer:innen oft die beste Lösung.

Insbesondere an den B-Lagen verkleinert sich der Bedarf und die Nachfrage.



# BESTANDESBAUTE – ERTRAGSBRINGEND UND NACHHALTIG UMNUTZEN

**Die Digitalisierung verändert das Retailgeschäft zunehmend. Während das Online-Geschäft zunimmt, verkleinern sich Bedarf und Nachfrage nach stationären Verkaufsflächen insbesondere an B-Lagen – sinkende Rentabilität inklusive. Was können Eigentümer:innen tun, wenn trotz adäquater Bemühungen keine langfristigen und Mietverträge mit nachhaltigen Erträgen in Bestandsbauten abschliessen lassen?**

Text: Gabriela Schmassmann

# 15

% Leerstände in 1A-Lagen

# 25

% Leerstände in 1B-Lagen

Jedes von einem solchen Umbruch betroffene Objekt ist einzigartig – das ist Besonderheit und grösste Herausforderung gleichermaßen. Für den/die Eigentümer:in gilt: Faktoren wie Rendite, Innovation, Weitsicht und Vernunft immer wieder auf einen Nenner zu bringen.

## Beispiel aus der Praxis

Am nachfolgenden Beispiel soll aufgezeigt werden, wie eine Liegenschaft, die auf Retail ausgelegt ist, umgenutzt werden kann. Dabei sollen auch die Grenzen des Machbaren und Sinnvollen dargelegt werden. Wichtig scheint, dass sich Eigentümer:innen mit ihren Liegenschaften auf eine Art Reise

begeben, bei der finanzielle Aspekte genauso berücksichtigt werden wie die zukünftige Ausrichtung respektive geplante Nutzungen.

## Ausgangslage

Das Geschäftshaus warf für die Eigentümerin lange eine ordentliche und nachhaltige Rendite ab. Mieter waren die OVS sowie die Vögele Shoes. Als Folge der Veränderungen im Markt schlossen sie über die Zeit unrentablen Filialen; OVS zog sich gar ganz aus dem Schweizer Markt zurück. Anfang 2020 erfolgte die Rückgabe der Flächen an die Eigentümerin. Nebst den Ladenflächen wurden im Aussenbereich 20 Parkplätze frei sowie ein Annexbau. Die Eigentümerin



war zum Handeln gezwungen; Bewertungen in Varianten wurden in Auftrag gegeben. Der beauftragte externe Bewerter zeigte verschiedene Szenarien auf. Die meisten wurden aufgrund der regionalen Marktlage respektive dem einhergehenden Risiko verworfen.

### **Drei Beispiele aus der Variantenstudie herausgepickt**

**Neue Wohnbaute:** Sie hätte eine attraktive Alternative zum jetzigen Bau dargestellt. Allerdings weist Huttwil bereits heute eine sehr hohe Leerstandsquote in diesem Segment auf.

**Alterswohnungen:** Diese Variante in Kombination mit einem Ärztezentrum scheiterte an der Einzelmaske des Arztes, der sich kurz vor Projektstart zurückzog.

**Parkplätze:** Eine Vermietung von Parkplätzen an Dritte wie P+R, die Interesse zeigten, wurde aus Ertragsgründen verworfen.

### **Der Entscheid**

Durch die Anfrage eines Ingenieurbüros, das im Begriff war, mit einem örtlich ansässigen Büro zu fusionieren, wurde die Idee von Büroräumen angeschoben. Einige Verhandlungen später konnte ein langjähriger Mietvertrag über die gesamte Liegenschaft

abgeschlossen werden. Die Liegenschaft wird im Rohbau II zur Verfügung gestellt; der Innenausbau erfolgt durch die Mieter selbst. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses stand das Gebäude bereits seit zwei Jahren leer und generierte vor allem eins: Kosten.

### **Entscheidungsgrundlagen**

Diese Lösung scheint bestechend einfach. Für den Eigentümer bedeutete sie: Entscheid für einen neuen Lebensabschnitt der Liegenschaft. Relevant waren eine nachhaltige Rendite, die Verwendung von ebensolchen Materialien sowie die Berücksichtigung des örtlichen Gewerbes bei der Vergabe von Arbeiten. Die Immobilie in Huttwil gehört zu einem gemischten Portfolio, das auf baulicher Ebene kontinuierlich



Es wird vermehrt online eingekauft. Entsprechend verlagern viele Retailgeschäfte ihr Angebot ins Netz, der Leerstand von innerstädtischen Ladenflächen nimmt entsprechend zu.

in Richtung der Verwendung von nachhaltigen Materialien entwickelt werden soll. Finanziert wird die Erneuerung durch bestehende Mittel aus dem Portfolio selbst.

### **Entwicklungs- und Bauphase**

Einen ersten Entscheid über die Qualität der Baute fällt ein erfahrener Bauherrenberater aufgrund der sichtbar verbauten Materialien, dem Erstellungsjahr und der (Ab-)Nutzung über die Zeit. Zusammen mit den Ergebnissen des Statikers und jenen des Gebäudediagnostiker (Schadstoffbeprobung) konnte ein abschliessender Entscheid gefällt werden. Aus den Daten erstellte der Bauherrenberater vorerst ein 3-D-Modell, das durch den Architekten vertieft ausgearbeitet wurde.

Infoanlass  
3.11.2022  
16.1.2023  
online

# Werden Sie zum Immobilienprofi

Entdecken Sie unsere berufsbegleitenden  
Weiterbildungen:

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

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

## vas-SEMINAR 2022



Unser nächstes vas-SEMINAR bieten wir wieder in Form  
eines Workshops an. Zur Auswahl stehen zwei Termine:

**Dienstag**  
**25. Oktober 2022**  
8.30 bis 12.30 Uhr

**Donnerstag**  
**24. November 2022**  
13.00 bis 17.00 Uhr

zum äusserst spannenden Thema:

## Ist der neue Lageklassenschlüssel das Ei des Kolumbus?

**Referent: Heinz Lanz, Immobilienökonom**

Gleiches Thema an beiden Terminen.

Seminar-Inhalt und Anmeldeformular auf [www.vas-aec.ch](http://www.vas-aec.ch)

**Jetzt  
Termin  
buchen!**

Beschränkte  
Teilnehmerzahl.



Jedes von einem solchen Umbruch betroffene Objekt ist einzigartig – das ist Besonderheit und grösste Herausforderung gleichermaßen.



Der Gebäudekomplex wurde bis auf die Tragekonstruktion (Decke/Böden, Säulen, Treppenhaus mit Liftschacht) zurückgebaut. Im Zuge des Rückbaus wurde der Asbest – die Beprobung begab eine leichte Belastung – fachgerecht entsorgt. Eine Belastung durch andere Schadstoffe wie PCB (polychlorierte Biphenyle) oder PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) konnte ausgeschlossen werden.

**Grundsubstanz:** Die aus Beton und in Ständerbauweise erstellte Grundstruktur wurde freigelegt und auf Schäden untersucht. Die Instandstellungen an der Tragestruktur waren geringfügig und für die Bewertung nicht relevant.

**Hülle:** Der Aufbau der Aussenhülle des Hauptgebäudes erfolgte mittels Holzbau und einer hinterlüfteten Holzschalung. Der Annexbau, der aus einem einstöckigen Gebäude mit partiellem Untergeschoss besteht, konnte mittels Aussenwärmedämmung mit Putz auf einen vernünftigen energetischen Stand gebracht werden. Das Flachdach wurde über die gesamte Liegenschaft neu abgedichtet, wies zum Zeitpunkt der Erneuerung jedoch keine augenscheinlichen Schäden oder Mängel auf.

**Installationen:** Sämtliche Installationen wie Sanitär, Bodenheizung und Elektro wurden ersetzt; die Heizleistung erfolgt neu über eine Luft-Wasser-Pumpe. Die Bohrung einer Erdsonde war auf diesem Grundstück nicht möglich; der Entscheid für Fernwärme hätte grössere Erdarbeiten nach sich gezogen.

**Ausbau:** Dem Mieter wurde die Liegenschaft im Rohbau II übergeben; der Mieter installierte eine Photovoltaikanlage.

**Umgebung:** Sämtliche Zuleitungen zur Immobilie wurden im Zuge der Gesamterneuerung ersetzt.

Ein weiteres Ziel der Erneuerung war die Gleichschaltung der künftigen Erneuerungszyklen der beiden Gebäudeteile. Der Mietvertrag hatte dahingehend Einfluss auf die verbauten Materialien, dass ein Vertrag über zehn Jahre mit einer echten Option von zehn Jahren sowie ein nicht im Grundbuch eingetragenes «Vorkaufsrecht».

#### Fokus Bewertung

Oft erhält ein:e Bewerter:in als Basis für die Eruiierung des Werts einer Liegenschaft nur ein Minimum an Informationen wie Grundbuchauszug, Mieterspiegel und unvollständige Daten zu den Erneuerungen der Vergangenheit. In diesem Fall gibt es eine fundierte Dokumentation, auf die auch zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit zurückgegriffen werden kann.

#### Gabriela Schmassmann

fma solutions gmbh, Pfäffikon SZ  
MAS FHO Real Estate Management  
Valuation  
dipl. Immobilientreuhänderin Dozentin an verschiedenen Bildungsinstitutionen, darunter SIREA

#### DURCH DEN SCHÄTZER ZU BEANTWORTENDE FRAGEN

Was bedeutet eine Grundsubstanz in ihrem ursprünglichen Zustand in Kombination mit neuer Hülle?

Welchen Einfluss haben Installationen und Ausbauten auf dem neusten Stand der Technik, die die alte Tragekonstruktion eingebaut sind? Wie kann gewährleistet werden, dass in die Wertermittlung die entsprechenden Daten und Baujahre einfließen?

Darf ein nachhaltiger Ertragswert mit heutiger Nutzung gerechnet werden oder ist die Erneuerung auf einen spezialisierten Mieter ausgerichtet?

Ein adäquater Reproduktionswert für die zeitliche Entwertung respektive den Unterhaltsstau der Liegenschaft ergibt sich u.a. durch die entsprechende Entwertung der Grundsubstanz. Letztere wird je nach Ansatz in der Bewertungslehre erst sehr spät in die Entwertung mit einbezogen oder gänzlich vernachlässigt.

In der Ertragswertschätzung kann in Huttwil mit einer nachhaltigen Miete gerechnet werden. Aufgrund des Stützenrasters steht einer weiteren Umnutzung nichts entgegen. Auch Retailflächen wären wie ursprünglich vorgesehen wieder möglich – eine gute Ausgangslage für eine gelungene Umnutzung. Nebst allen Informationen, die vorgelegt werden, bleiben das geübte Auge und die Erfahrung des Bewertenden. Er:sie kann über die Architektur und weitere Hinweise Erkenntnis gewinnen und den Wert entsprechend ermitteln.

# EINMAL SCHÄTZEN, BITTE!

**It's showtime! Konzerthallen, ob klein oder gross, tragen viel zur kulturellen Vielfalt bei. Und sie sind wertvoll identitätsstiftend. Ortsnamen wie Montreux oder Hunziken werden sofort mit Musik in Verbindung gebracht.**

Zusammengestellt von Jürg Aegerter



### 3 LUGANO: LAC LUGANO ARTE E CULTURA

Das riesige Gebäude steht auf dem Grundstück des ehemaligen Hotels Palace. Es beherbergt ein Museum (Museo d'Arte della Svizzera italiana) und einen Theater- und Konzertsaal. Dieser Saal gehört zu den modernsten der Schweiz und bietet auf einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> bis zu 1000 Sitzplätze.

Wie gross ist das Volumen des Gebäudes?

### 2 STANS: CHÄSLAGER

Im Stanser Chäslager gibt es alles – ausser Käse. Das Gebäude auf dem Höfli-Areal wurde 1856 gebaut und steht unter Denkmalschutz. Seit 40 Jahren veranstaltet der Verein «Chäslager» Konzerte, Theatervorstellungen, Filmabende, Lesungen und Ausstellungen. Ein fester Wert in der zentralschweizer und nationalen Kulturszene.

Wie lange besteht das Chäslager in Stans als Verein?





### 1 MONTREUX: CASINO

Am 4. Dezember 1971 schießt im Casino Montreux ein Besucher eines Konzerts von Frank Zappa mit einer Leuchtpistole in die Luft – und löst den wohl berühmtesten Brand der Musikgeschichte aus. Auch die britische Hardrockband Deep Purple war unter den Gästen und wurde Zeuge des Flammeninfernos. Unter diesem Eindruck schrieb die Gruppe später den Welthit «Smoke on the Water».

Wie hoch war der Sachschaden des Brandes?



© Alain Bertex

### 4 THUN: CAFÉ-BAR MOKKA

Thun ist kaum mehr denkbar ohne die kulturelle Café-Bar Mokka. Die Geschichte des Lokals ist bewegt und eng mit dem Berner Mundartrock verbunden. Stammgast war Polo Hofer mit Rumpelstilz oder seiner Schmetterband. Züri West, Span und andere grosse Namen der Schweizer Musikszene traten hier auf, erst kürzlich Bühne Huber gemeinsam mit Stephan Eicher.

Wie viele Konzerte fanden im Café-Bar Mokka bereits statt?



© Peter Hummel

### 5 RORSCHACH: INDUSTRIE36

Rorschach am Bodensee ist geprägt von seiner Vergangenheit als Industriestadt. Noch immer wird hier viel produziert. In unmittelbarer Nachbarschaft der Glacé-Fabrik Frisco wurde unlängst eine neue Konzertlocation eröffnet: Industrie36. Der Ort lockt Grössen aus der lokalen und der internationalen Musikwelt nach Rorschach und überrascht mit einem vielfältigen Messe- und Eventprogramm.

Wie viele Plätze bietet die Konzertlocation auf 500 m<sup>2</sup>?



© Mokka Thun

Lösung: 1 180 000 Kubikmeter 2 55 Jahre 3 10 Millionen Franken 4 über 3000 5 450 Plätze



# ALTE HÜTTE IM CHREIS CHEIB

**Am 19. August 1898 wurden durch «Beschluss der Bausection der Stadt Zürich» mehrere projektierten Neubauten in Zürich III unter Vorbehalten genehmigt. Eingereicht hatte die Pläne der Bauunternehmer Herr H. Frech. Das beweist ein Stempel. Die Pläne sind aus Altersgründen zwar etwas mitgenommen, doch etwas strahlen sie aus, was kein moderner und noch so fotorealistischer Plan heute kann: das handwerkliche Können und die Liebe zum Beruf des Zeichners. Und merke: Was heute der Stadtkreis 4, eben der Chreis Cheib, ist, war damals Zürich III.**

Mit der Ausführung der projektierten Bauten wurde nach der Bewilligung direkt begonnen; im Folgejahr waren sie fertiggestellt. Es handelte sich um fünf aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser; eines, das hier betrachtet wird, mit einer Gebäudegrundfläche von rund 100 m<sup>2</sup>, einem Untergeschoss, einem Ladengeschoss, vier Obergeschossen mit je einer Wohnung sowie zwei Dachgeschossen, davon eines mit einer weiteren Wohnung. Das alles auf knapp 200 m<sup>2</sup> Landfläche für das eine Haus, von dem hier die Rede ist. Ein Gesellenstück der baulichen Verdichtung – im vorletzten Jahrhundert. Das Haus fand, kaum fertig, einen Käufer. Gemäss Kaufbrief, datiert mit 30. September 1899, erwarb Emil Hirzel, Metzger, dieses Wohnhaus mit gewölbtem Keller zum Preis von CHF 58 000. Es blieb in der Familie, bis es vor kurzem nach 124 Jahren die Hand wechselte.

## Via Zirkusnummern zum Wert

Diese lange Besitzesdauer eignet sich zum Nachdenken über dieses und jenes. Nehmen wir als erstes die Entwertung. Bekanntlich gibt es mehrere, zumindest begrifflich: die Altersentwertung, die wirtschaftliche Entwertung, die technische Entwertung. Dazu gibt es ebenso viele Theorien, wie diese Entwertungen zu quantifizieren seien. Wer jemals eine Aus- oder Weiterbildung im

Bewertungswesen absolviert hat, wird sich daran erinnern, welche finanzmathematischen Zirkusnummern es gab, um durch einen Abzug vom Neuwert der Bauten und Anlagen zu einem vermeintlich aktuellen Wert zu kommen oder – noch abartiger – einen rein hypothetischen jährlichen Rückstellungsbeitrag zu bestimmen.

Nebst der mathematischen Seite gibt es eine ebenfalls umfangreiche Literatur zum Thema, wie viele Jahre eine durchschnittliche Türe, Badewanne oder Spenglerarbeit in Kupfer-, Eisen- oder Chromnickelblech ihre Aufgabe ordentlich erfüllen soll. Wäre unser Mehrfamilienhaus im Kreis 4 nur ansatzweise dergestalt behandelt worden, wären in seiner bisherigen Lebenszeit eine Grössenordnung von CHF 1,1 Mio.<sup>1</sup> ausgegeben worden: alleine schon die unter dem schönen Begriff *grosszyklische Renovation* – in 124 Jahren etwa viermal oder fünfmal anfallend, und weiter, schön nach der Theorie, jedes Mal zu Kosten von rund 50 Prozent des geteuerten Gebäude-neuwertes. Das alles hat unser altes Haus nicht durchmachen müssen.

## Fernab jeglicher Realität

Soweit ersichtlich wurden 1936 Badewannen und neue Aborte eingebaut, dann wurde für die Wärmeerzeugung von Kohle auf Heizöl und schliesslich auf Gas umgestellt. Ersetzt wurden in

der ganzen Zeit einmal die strassen-seitigen Fenster durch solche mit Isolierverglasung. Hin und wieder fanden bei einem der seltenen Mieterwechsel innere Malerarbeiten und ein Ersatz eines Kochherdes oder Kühlschranks statt. In Zahlen ausgedrückt waren das rund CHF 200 000, also etwa ein Fünftel des Lehrbuchbetrags. Kurz gesagt: Dieser ganze Entwertungsansatz ist nichts anderes als Futter für profilierungsfreudige Theoretiker. Fernab jeglicher Realität.

Als Nächstes sehen wir uns die Wertentwicklung des alten Hauses an. Ein Vergleich mit der Teuerung oder einem verlässlichen Preisindex ist mangels Daten nicht bis ins Baujahr zurück möglich. Fahrländer und IAZI waren noch nicht an der Arbeit, die Datenreihen von Nationalbank und Bundesamt für Statistik höchstens bis 1914 zurückreichend. Ausgehend vom Kaufpreis 1898 von CHF 58 000 ist festzustellen, dass der Wert bis 2022 um 9483 Prozent anstieg, sich also rund verfünfundneunzigfach hat. Die Wertzunahme auf Basis des Einfachzinses – also nicht Zinseszins – beträgt 76 Prozent pro Jahr über die Besitzesdauer. Nicht wirklich schlecht.

Die Mieter, die eigentlichen Benzinlieferanten dieses Wert-Generators, sind offenbar noch heute mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer Wohnungen zufrieden. Am längsten im Haus ist der-

zeit einer seit 39 Jahren. Die aktuellen Mietzinse liegen denn auch unterhalb des 10-Pozent-Quantils der Angebotsmieten von 2022. Dem Ausbaustandard ist damit mehr als Rechnung getragen. Die nun erfolgte Handänderung der Liegenschaft hat die Mieter verunsichert. Was mit dieser Art von Häusern geschehen kann, wurde oft mit Headlines wie «Spekulantenparadies Weststrasse» oder ähnlichen durch die einschlägigen Presseerzeugnisse gezogen. Allerdings ist es unausweichlich, dass in unserer alten Hütte früher oder später Handwerker aufkreuzen werden. Erneuerungsbedarf gibt es.

### **Eine Portion Baufachwissen gefragt**

Das führt uns zum nächsten Punkt: Den eigentliche Verkaufsablauf. Der Beauftragte musste sich überlegen, welcher Verkaufspreis anzusetzen sei und wie weit highest and best use für dessen Festlegung angemessen wäre. An einer Bewertung von 2017 der Zürcher Kantonalbank, die einen Marktwert von CHF 3,36 Mio. ergab, wollte er sich jedenfalls nicht orientieren. Zwar methodisch korrekt, aber angesichts der Marktdynamik der letzten Jahre zu weit zurück, und das Ausbaupotenzial des zweiten Dachgeschosses links liegen gelassen. Eine Spekulanten-Bewertung – günstig aufmotzen und teure Eigentumswohnungen anpeilen – kam nicht infrage. Also seriöse Zukunftsannahmen für das Haus treffen, Umbau zugunsten der Mieter erst etwa zwei Jahre nach Handänderung, dann aber eine Totalsanierung inklusive Ausbau der Dachgeschosse und mit einem hohen Ausbaustandard mit zusätzlichen Balkonen auf der Südseite, Waschturm in jeder Wohnung. Dafür anschliessend bei der Neuvermietung ein Mietwert im Bereich des 70-Prozent-Quantils. Das Bewertungsergebnis wurde als Mindestpreis eines einstufigen Bieterverfahrens angesetzt. Die Vermarktung erfolgte mit zwei Zeitungsinseraten, auf welche sich 35 Interessenten meldeten. Keine Internetplattformen. Das Gros dieser Inte-

ressententruppe musste beim Studium der Verkaufsdokumentation zur Kenntnis nehmen, dass bei dieser Liegenschaft eine Portion Baufachwissen oder zumindest keine Angst vor einer Baustelle förderlich wären. Das schliesslich ausgewählte Angebot lag zehn Prozent über dem Bewertungsergebnis; es stammt von einem Topfachmann der Bewertungsbranche. Nein, nicht von Canonica, auch nicht von ... oder von ... Was dieser dann tatsächlich macht mit dem Haus, werden wir sehen.

### **Was Astrophysiker dem Bewerter voraushaben**

Zum Schluss ein Blick auf die Grundstückgewinnsteuer, für den Verkäufer der letzte Akt des Verkaufs. Diese wird im Kanton Zürich so berechnet, dass bei einer längeren Besitzdauer als zwanzig Jahre der Grundstückgewinn als Differenz zwischen dem erzielten Verkaufspreis und dem Wert der Liegenschaft vor zwanzig Jahren berechnet wird, abzüglich wertvermehrender



Das alles hat  
unser altes Haus  
nicht durchmachen  
müssen.



Investitionen und Verkaufsaufwand. Die Krux – man sieht es kommen – ist die Bestimmung dieses Wertes vor 20 Jahren. Die Steuerbehörden der Gemeinden haben dazu eine eigenwillige Praxis entwickelt. Der einzige Vorteil ihres Ansatzes besteht darin, dass er – im Gegensatz zu hedonischen Modellen – für jedermann nachvollziehbar ist, und die Rechenkünste eines Sekundarschülers ausreichen. Alles andere daran ist weit entfernt von einer heutzutage akzeptablen Bewertung.

Die Zürcher Gemeindesteuerämter verwenden nämlich die Misch-

wertmethode, oh Graus, dieses unselige Gebräu aus Realwert und Ertragswert, welches gemäss Swiss Valuation Standard nicht mehr der Best Practice im modernen Bewertungsweisen entspricht und zur Ermittlung eines Markt- oder Verkehrswertes nicht geeignet ist. Mangels vertiefter Kenntnisse bestimmen die Steuervögte zu all dem den Realwert noch aufgrund des indexierten Gebäudeversicherungswertes und einer grob-schematischen prozentualen Entwertung, die im vorliegenden Objekt mit 30 Prozent des 124-jährigen Gebäudes angesetzt worden ist. Ein Kursbesuch bei SIREA oder beim SIV würde dieses Übel mindestens etwas mildern – so denn die Obergurus der Finanzdirektion ihren Segen zu einer Praxisänderung gäben. Noch schöner wäre ein Machtwort des Steuerrekursgerichts.

Astrophysiker haben es super. Ihnen ist es möglich, bereits heute zu wissen, dass der Mars in etwa 2,5 Milliarden Jahren auftauen wird. Der einfache Bewerter wäre froh, wenn er wüsste, was er für 2023 als Jahresteuern annehmen soll, wählt er für seine DCF-Bewertung nicht die reale, sondern die nominale Darstellung.











1 Der Rechnungsgang ist zusammengesetzt aus den Grosshandelsindizes nach Hauptwarenkategorien und Konsumentenpreisindizes nach Hauptbedarfsgruppen 1813 bis 1992 und dem Nominal-Lohnindex (Quelle: Historische Statistik der Schweiz, <https://hssso.ch/de/2012/h/1>) und dem Zürcher Index für Wohnbaukosten.



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

# JETZT WEITERBILDEN

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

Hochschule	 <b>CAS IMMOBILIEN-BEWERTUNG</b>	 <b>CAS IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG</b>	 <b>CAS IMMOBILIEN-MANAGEMENT</b>	 <b>MBA REAL ESTATE MANAGEMENT</b>
<b>MASTER IN REAL ESTATE</b>				
 Berner Fachhochschule	20. Oktober 2022 – 22. Juni 2023 Schultag <b>Donnerstag</b>	26. August 2022 – 13. Januar 2023	20. Januar 2023 – 1. Juli 2023	
 HOCHSCHULE LUZERN	18. Oktober 2022 – 20. Juni 2023 Schultag <b>Dienstag</b>			
 Fachhochschule Nordwestschweiz	21. Oktober 2022 – 23. Juni 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>			
 OST Ostschweizer Fachhochschule	10. Februar 2023 – 7. Juli 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	26. August 2022 – 16. Dezember 2022 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	3. Februar 2023 – 30. Juni 2023 Schultage <b>Freitag/Samstag</b>	
 University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland	11 ottobre 2022 – 30 maggio 2023 giorno di scuola <b>martedì</b>		30 settembre 2022 – 31 marzo 2023 giorno di scuola <b>venerdì</b>	
 School of Management and Law				26. August 2022 – September 2024 siehe <a href="http://www.sirea.ch">www.sirea.ch</a> .

**INFOABENDE?**  
Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch).

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

**ALLE INFOS** zum Kursangebot sowie eine Übersicht über geplante Kurse finden Sie auf: [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch).



- Weiterbildungskurse bis Sommer 2023**
- Zinssätze in der Immobilienbewertung
  - Mietrecht
  - Lageklassen
  - Einführung in die Immobilienbewertung
  - Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
  - Spezialobjekte: Landwirtschaft / Industrie / Gastro
  - Refresher: Steuern / Grundbuch / Versicherungen / Vertragsarten
  - Refresher: Bau- und Haustechnik
  - Refresher: Übersicht Bewertungsmethoden
  - Correlazioni tra architettura e valore immobiliare
  - Tassi d'interesse nella valutazione immobiliare

# HERAUSGEPICKT: ZWEI SIREA-MASTER- ARBEITEN

Ganze Arbeiten auf  
[www.valuation.swiss/wissen](http://www.valuation.swiss/wissen)



---

## **ENERGETISCHE SANIERUNG VON WOHNHÄUSERN – TRANSPARENZ FÜR DIE EIGENTÜMERSCHAFT VON DER INVESTITION BIS ZU DEN NUTZUNGSKOSTEN**

Autoren:

Fabian Eberle und Christian Grüninger,  
OST – Ostschweizer Fachhochschule

Der Gebäudepark Schweiz weist einen hohen Sanierungsbedarf aus. Über eine Million Gebäude sind sanierungsbedürftig und haben hinsichtlich Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Ausstoss Verbesserungspotenzial. Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen Eigentümer und Eigentümerinnen mit Förderbeiträgen bei Massnahmen zur Verbesserung der Aussenhülle, der Heizungsanlage oder bei der Installation von Photovoltaikanlagen. Die Mehrkosten der energetischen Massnahmen lassen sich über die Jahre anhand der niedrigen Betriebskosten amortisieren. Stimmt die Reihenfolge der geplanten Massnahmen und wird das Nutzerverhalten auf die Neuerungen angepasst, ist eine energetische Sanierung gewinnbringend – in Bezug auf die Wohnqualität, aber auch in wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht.

## **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN DER REVISION DES RAUM- PLANUNGSGESETZES (RPG) ANHAND DER MUSTERGEMEINDE DIEPOLDSAU**

Autoren:

Lorenz Hutter und Ina Renetzedler,  
OST – Ostschweizer Fachhochschule

In der Folge der Abstimmung zur Revision des RPG im Jahr 2013 mussten Bund, Kantone und Gemeinden ihre Baugrundlagen anpassen. Die Masterarbeit beleuchtet die finanziellen Auswirkungen auf die Mustergemeinde Diepoldsau SG. Grundlagen für ihre Analyse sind der Zonenplan und das Baureglement. Die Studie beschränkt sich auf die Wohnzone der Gemeinde. Beleuchtet werden unter anderem die folgenden Themen: finanzielle Auswirkungen auf die Landpreise, gesellschaftlicher Widerstand gegen Verdichtung und Siedlungsentwicklung, ökologische Folgen der Verdichtung sowie ökonomische und politische Einflüsse. Die beiden Autoren kommen zum Schluss: Verdichten bedeutet eine höhere Ausnutzung, nicht jedoch zwingend eine Wertsteigerung.





**SIREA:  
ERFOLGREICHER MBA-ABSCHLUSS**  
Wir gratulieren den Absolvent:innen  
des MBA Real Estate Management.

Von links: Patrick Preisendanz, Katja Blumer, Lukas Kruppe, Eveline Soliva (Studiengangleiterin), Kevin Knörr, Robine Baumgartner, Danilo Altieri, Elena Berta, Jonathan Kischkel. Ebenfalls abgeschlossen hat Daria Züger (nicht auf dem Bild).

**SIREA: ERFOLGREICHER CAS-ABSCHLUSS**  
SIREA gratuliert den erfolgreichen Teilnehmern des  
CAS Immobilienbewertung 2021/22



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

**BFH Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, Burgdorf**  
Aeschbacher Adrian  
Affolter Lorenz  
Agatic Ivon  
Ammann Christoph  
Begré Dimitri  
Fischer Ivan  
Heiniger Pascal  
Hofer Harald

Kamberi Mustafë  
Kobi Anna  
Kurt Stefan  
Lehmann Patrick  
Leuthold Nik  
Mettler Pascal  
Neuhaus Peter  
Reist Raphael  
Salvisberg Philippe  
Scheibli Michael  
Sieber Sandro

Soland Gabriële  
Strässle Dominic  
Sufrin Carole  
Wohlgensinger Raphael  
Wolf Daniel  
Wyss Remo  
Zimmermann Haepke Marc  
Zocco Ilario

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

Aenishänslin Christina  
Bärtschi Daniel  
Labhart Felix  
Lehner Johanna  
Mauchle-Kühner Sabine  
Pfeifer Bianca  
Samardzija Ivona  
Schenker Luzia  
Schweizer Christian  
Stebler Nicole  
Wyssbrod Marco  
Zaugg Florian  
Zeisel Daniela  
Zöbelin Thorsten



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



OST Ostschweizer Fachhochschule, St.Gallen

**OST Ostschweizer  
Fachhochschule, St.Gallen**

Al Haar Ali  
Altherr Christian  
Borter Muriel  
Brunner Livia  
Bühler Thomas  
Dietrich Raphael  
Frei Nicole

Gächter Virginia  
Greinacher Nicolas  
Häfliger Martin  
Hartmann Katharina  
Hinnen Anja  
Keller Sabrina  
Müller Vanessa  
Ott Pascal  
Plattner Angela

Rüegg Timo  
Russo Samira  
Soldati Pascal  
Spirig Ramona  
Vata Sejdijaj Donika  
Vukovic Nikola  
Wild Marcel

**HSLU Hochschule Luzern,  
Technik und Architektur,  
Horw**

Albala Melvin  
Blatter Alexander  
Deschler Franziska  
Grossi Fabian  
Grunder Daniel  
Haefeli Marco  
Hafen Corinne  
Hauri Roland  
Imlig Rudolf  
Kurmamm Ruth  
Lesmann Iris  
Peter Thomas  
Rüegg Pascal  
Salutt Günther  
Schilter Andreas  
Schmid Christian  
Schmid Katja  
Schnurrenberger Michael  
Schweizer Luca  
Tran Minh  
Viert Valentin  
Wettstein Yves



HSLU, Hochschule Luzern, Technik & Architektur, Horw



Silvan Mohler  
Präsident SIV

# GRÜEZI MITENAND

Liebes SIV-Mitglied  
Liebes Mitglied der CEI  
Guten Tag, liebe Immobilienfachleute und Interessierte

**Firework?** Tatsächlich, das Jahr 2022 startete steil beim SIV. Stichworte: Methodenheft SIREA, Lehrbuch Immobilienökonomie, unsere neue Website. Alle zogen und ziehen am gleichen Strick. Vielen Dank dafür. Wir haben Grund zur Freude und zum Feiern.

**What's next?** Unsere Wünsche und Ziele sind bekannt: Als Verband wollen wir unabhängig bleiben und rasch reagieren können. Was die aktuellen Entwicklungen angeht, sind wir wachsam und setzen Themen, nehmen Einfluss in Sachen Lehrmeinung und Schätzerwissen. Die Zusammenarbeit mit anderen Playern wird gelebt und wirkt gegenseitig bereichernd. Und vor allem wollen wir den Schätzerinnen und Schätzern eine Plattform und Werkzeuge für den Alltag bieten und sie repräsentieren.

**Showtime!** Nach einer Show reagiert das Publikum mit Applaus oder mit Buhrufen. Die Reaktion ist ehrlich und direkt. Solche Kritik wünsche ich mir auch für den SIV. Damit kann man was anfangen. Zum Beispiel mit Feedback zum Zoom-Magazin oder unseren anderen Publikationen, gerade auch von jüngeren Mitgliedern. So lernen wir dazu und verbessern uns. Von diesen Impulsen profitiert der SIV. Am besten gleich jetzt an unserer Befragung teilnehmen.

Ich freue mich, von euch zu hören!

Herzlich



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

## DIE SIV- COMMUNITY WÄCHST

Der SIV begrüsst per  
30. Juni 2022  
diese neuen Mitglieder:

### Einzelmitglieder

Hugo Alchenberger, Oberkulm  
David Erny, Basel  
Corina Gerber Höck, Domat/Ems  
Radek Rukat, Basel  
Lara Schefer-Klingler, Walenstadt  
Andreas Schilter, Dr. iur., Zug  
Christian Schweizer, Obergösgen  
Marc Wegelin, Aadorf  
Alexi Weishaupt, Liestal  
Daniel Widmer, Zürich

### Firmenmitglieder

Casielo GmbH, Au  
CASILIA GmbH, Eschlikon  
HOAG Immobilien AG, St.Gallen  
onesta Immobilien Treuhand AG,  
Schaffhausen  
RL Immo GmbH, Oberriet  
Schwyzer Kantonalbank, Schwyz  
stilwerk architektur &  
bauberatung GmbH, Nebikon  
Sturzenegger Immobilien AG,  
Zürich  
Uhr & Partner Immobilien AG,  
Bangerten  
Zollinger Immobilien  
Vermarktungen AG, Gümligen





Das Besucherzentrum «Schindler City Center» in Ebikon LU gibt über vier Etagen einen Einblick in die Lösungen und Dienstleistungen der Schindler Aufzüge AG.

## ZUM VORMERKEN

### Die Bedeutung von ISOS für die Bewertung

Am 9. Juni 2022 führten die SVIT-Bewerter:innen und der Schweizer Immobilienschätzer-Verband SIV gemeinsam ihre zweite ERFA-Veranstaltung an der OST – Ostschweizer Fachhochschule in St.Gallen durch. Gastreferent war Christof Helbling, Stadtbaumeister der Stadt St.Gallen. Helbling zeigte auf, wie entscheidend das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS bei der Immobilienbewertung sein kann. Für viele Schätzer:innen war dieses Thema bis anhin wenig präsent. Das Fazit aber war klar: Das ISOS kann bei der Bewertung mitunter matchentscheidend sein. Nebst einer regen Diskussion im Anschluss bot der anschliessende Apéro eine weitere Gelegenheit, sich unter Berufskolleg:innen auszutauschen. Die teilnehmenden Bewerter:innen sowie die Organisatoren Ivo Hangartner (Vorstandsmitglied BEK) und Silvan Mohler (Präsident SIV) waren sich einig: Ein solcher Erfahrungsaustausch ist Gold wert. Eine weitere ERFA zusammen mit den SVIT-Bewerter:innen ist bereits für Frühling 2023 in Zürich geplant. Genaue Daten folgen.

## SIV LIVE

### Seit 1874 führend in Lift und Rolltreppen – der SIV mittendrin

Schindler bewegt täglich eineinhalb Milliarden Menschen – via Aufzüge, Rolltreppen und Fahrsteige. Welchen Ursprung das Schweizer Erfolgsunternehmen hat und mit welcher Philosophie es die Zukunft prägen wird, erfahren wir am Freitag, 28. Oktober 2022, im Rahmen unseres SIV-Mitgliederanlasses SIV live. Melden Sie sich via [info@siv.ch](mailto:info@siv.ch) an. Nach der Führung offerieren wir einen Apéro.



Der Gewinner unseres Wettbewerbs aus dem Heft «Im Dschungel» ist:

Julian Pelloux  
der Comptoir Immobilier SA aus Genf.

Wir bedanken uns für sein architektururbanes Dschungel-Statement und wünschen viel Freude beim Tragen der Uhr.

## MV 2022: INFLATION IM FOKUS

Am 5. Mai 2022 trafen sich 44 SIV-Mitglieder im Grand Resort in Bad Ragaz zur Mitgliederversammlung. Jahresbericht, Jahresrechnung 2021, der Bericht der Revisionsstelle sowie das Budget 2022 wurden verabschiedet. David Gianinazzi schied nach maximaler Amtsdauer von acht Jahren aus dem Vorstand aus. Wir danken ihm herzlich für sein Engagement. Als neuen Vertreter der Sektion SIV SI wählten die Anwesenden Stefano Specht. Ihn heissen wir herzlich willkommen. Die Anträge zur Statutenänderung des SIV im Zusammenhang mit der SIREA-Führung, für die zukünftige hybride Durchführung der Mitgliederversammlung ab 2023 sowie für die Senkung der Mitgliederbeiträge für Einzelmitglieder ohne ISO-Zertifizierung wurden abgelehnt. Einen fachlichen Input lieferte Petra Gerlach, Leiterin Geldpolitische Analysen bei der Schweizerischen Nationalbank. In ihrem Referat zeigte die Finanzexpertin auf, was der aktuellen Inflation zugrunde liegt, welche Rolle die Zentralbanken dabei spielen und welche Auswirkungen die Inflation auf die Immobilienpreise hat.

### Zum Vormerken

Die nächste Mitgliederversammlung findet am 27. April 2023 statt.



**Milos Mitrovic arbeitet als Leiter Immobilien Nordwestschweiz bei der BDO AG. Er verfügt über einen Bachelor in Betriebsökonomie und ist Immobilienbewerter mit eidgenössischem Fachausweis. Zudem ist er als Dozent beim SIREA tätig und unterrichtet die Fachthemen «Bewertungswesen» und «Immobilienentwicklung». Milos Mitrovic ist Mitglied beim SIV und beim SVIT.**

## MILOS MITROVIC

---

**Worüber können Sie herzlich lachen?**  
Am meisten lache ich, wenn ich in Situationen bin, wo es keine Berührungspunkte gibt: bei schwarzem Humor.

**Und was bringt Sie so richtig auf die Palme?**  
Ausgrenzung oder Abgrenzung aufgrund anderer Meinungen und Einstellungen.

**Wenn Sie sich eine Superkraft aussuchen könnten, welche wäre das?**  
Da ich in meiner Freizeit gerne klettere, hätte ich gerne die Superkräfte von Spiderman.

**Ein Leben im Kloster – könnten Sie sich das vorstellen?**  
Ich bewundere Menschen mit eiserner Disziplin und der Fähigkeit, das eigene

Leben in den Dienst einer Ideologie zu stellen. Aber ich würde diese Fähigkeiten lieber ausserhalb eines Klosters einsetzen.

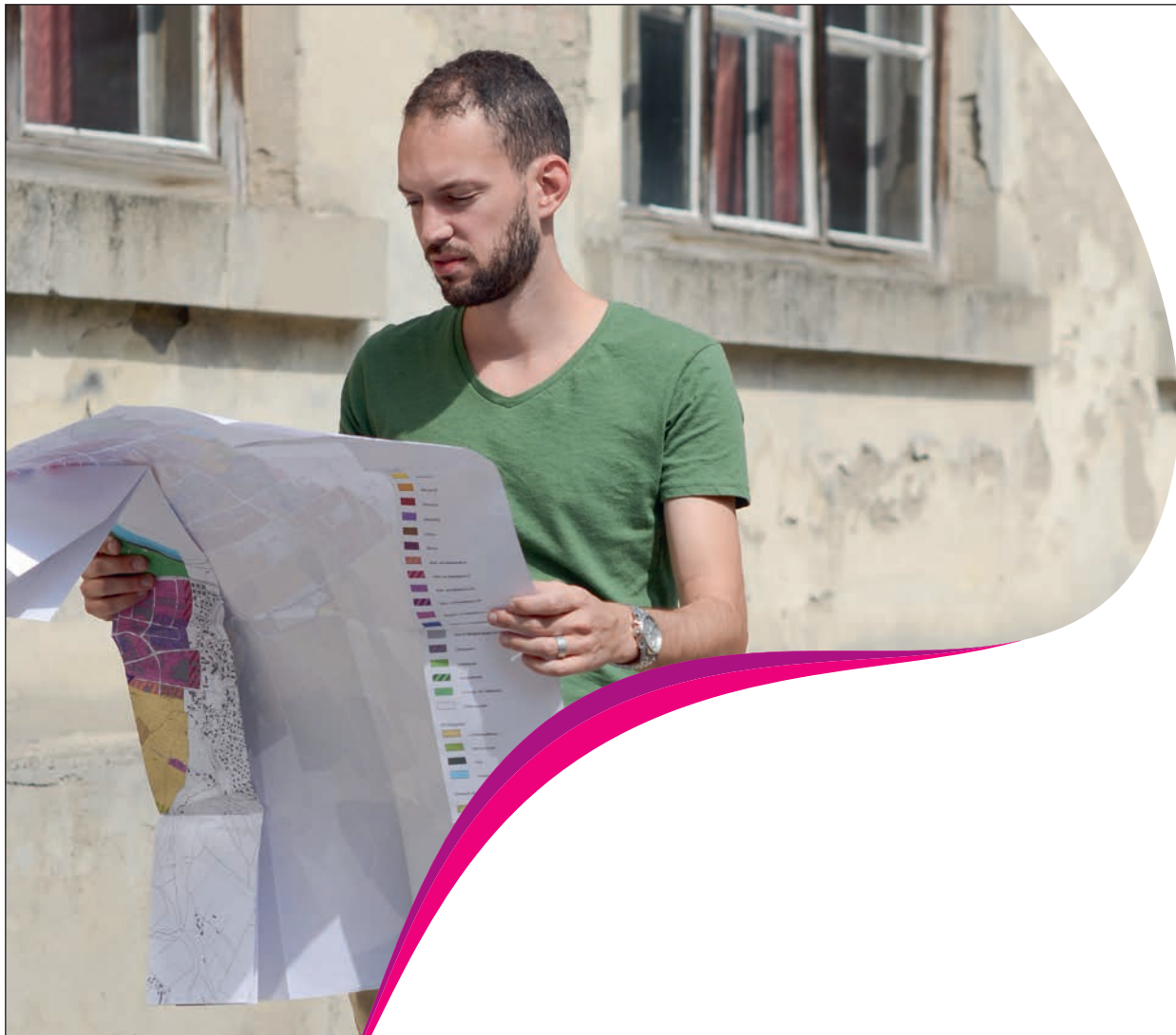
**Was bedeutet schätzen für Sie?**  
Für mich bedeutet schätzen sich in zwei Punkten sicher sein. Erstens: zu wissen, dass meine Bewertung nicht die einzig richtige ist. Zweitens: zu wissen, dass ich alle Bewertungsmethoden und Parameter in der Bewertung ausreichend hinterfragt habe.

**Was raten Sie dem Branchennachwuchs?**  
Ein interdisziplinäres Profil wird in Zukunft vermutlich stärker gefragt sein, zum Beispiel Bewertungswesen und Naturwissenschaften. Der

Immobilienbewerter hat viele Berührungspunkte mit unterschiedlichen Fachbereichen. Ich rate daher, durch Ausbildungen möglichst zwei Fachbereiche abzudecken.

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

Einer der wichtigsten Aspekte aus meiner Sicht: Dezentrale Lagen werden in Zukunft vermehrt gesucht sein. Die Möglichkeit von Homeoffice bewirkt kürzere Aufenthalte im Büro, was wiederum längere Arbeitswege zulässt. Dazu kommen das steigende Bedürfnis nach der Nähe zur Natur und die technologische Entwicklung im motorisierten Individualverkehr. Damit meine ich die steigende Nachfrage nach Elektroautos und der zu erwartende Fortschritt bei selbstfahrenden Autos. Das alles sind Faktoren, die die Nachfrage nach peripheren Lagen verstärken wird.



Besuchen Sie  
unseren Online-  
Infoabend.

Weiterbilden.  
Weiterkommen.

# Immobilien- management

[ost.ch/wb-immobilienmanagement](https://ost.ch/wb-immobilienmanagement)

Daten ohne Ende? Muss das sein?

Nicht mit dem ImmoDataCockpit!

# immodatacockpit

raumrelevante Daten – illustrativ – einfach verständlich – in wenigen Klicks

- ▶ Standortbeurteilung
- ▶ Gemeinde Steckbrief
- ▶ Baubewilligungen
- ▶ Immobilieninserate
- ▶ Preis und Insertionsdauer
- ▶ Objektbeschreibung und -bilder
- ▶ Grafiken und Diagramme
- ▶ Wertermittlung