

# zoom

Das Fachmagazin für Schweizer Immobilienbewerter 02|18

Schwerpunkt Mehrfamilienhaus

# MEHR SCHICHTIG

Und der Bewerter bleibt König

05  
Exklusiv im Atelier bei  
Architektin Tilla Theus

09  
Mietwohnungsbau:  
Investoren im  
Gefangenendilemma

28  
Zinssatz als Value-Driver  
jeder Bewertung





© Christine Kocher

#### IMPRESSUM

##### Herausgeber



Schweizer Immobilienschätzer-Verband  
Poststrasse 23, 9000 St.Gallen  
T 071 220 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

##### Redaktionsteam

Martin Bühler, Sijja Munz, Felix Thurnheer,  
zoom@siv.ch

##### Chefredaktion

Sibylle Jung

##### Redaktioneller Beirat

Martin Frei, Ernst Reich

##### Konzept und Umsetzung

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

##### Design

Agentur formidable, Berneck  
www.formidable.ch

##### Druck

Cavelti AG, Gossau  
www.cavelti.ch

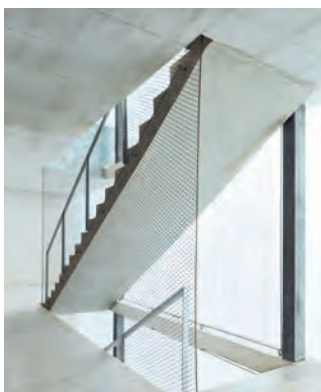
##### Auflage / Erscheinung

3600 Ex., 2 x jährlich

##### Cover

Neubau Mehrfamilienhaus  
Sternenstrasse 6, Uzwil;  
Bauherrin: Uze AG, Uzwil;

Architektur: Tom Munz Architekt, St.Gallen;  
Fotografie: Ladina Bischof



# GESCHÄTZTES MEHRFAMILIENHAUS

Liebe Bewerberin

Lieber Schätzer

Kürzlich, im Treppenhaus. «Hast du Lust auf ein Glas Wein?» Bei diesem Thema selten abgeneigt, sage ich zu und stehe fünf Minuten später mit Rotwein und Snack in der Hand vor der Haustür meiner Nachbarin. Wir öffnen Flasche und Tüte und kommen rasch ins Philosophieren. Über Gott und die Welt, vergessen letztere. Bis es an der Tür klingelt. Der Nachbar von oben. Ob es uns nichts ausmachen würde, die Musik etwas leiser zu stellen. Die Lautstärke bleibt. Dafür gesellt sich der Nachbar an den Tisch. Und das Philosophieren geht in die nächste Runde. Um ein Uhr morgens verabschieden wir uns. Wir haben zwar nicht die Welt gerettet, aber mindestens etwas erkannt: Es hat definitiv sein Gutes, in einem Mehrfamilienhaus zu wohnen.

An nächsten Tag erst, als ich bei einem Mittagessen mit Freunden das Thema «Vorzüge MFH» in die Runde schicke, wird mir bewusst, dass es wohl zwei Sorten Menschen gibt: die, die, wie ich, aus Überzeugung im Mehrfamilienhaus wohnen, und die, die das nur im äussersten Notfall tun würden. Viel zu viel Rücksicht müsse man da (im MFH) nehmen, sei in der Freiheit eingeschränkt und nie für sich allein. Für mich fühlt sich das anders an. Ich schätze das geteilte Stockwerk-Leben, weil es bunt ist, überraschend, vielfältig und irgendwie einem modernen Lifestyle entspricht. Ob diese «Lifestyle-Kompetente» dereinst als Parameter in eine Bewertung einfließen wird, sei dahingestellt. Viel wichtiger ist, dass das MFH, das rund ein Viertel der 1,73 Mio. Gebäude mit Wohnnutzung ausmacht, für einmal ins Zentrum gerückt wird. Mit seinen (schätzerrelevanten) Eigenschaften. Hier im Zoom.

Während die anderen noch über Vor- und Nachteile von Ein- und Mehrfamilienhäusern diskutieren, freue mich auf den nächsten Treppenhaus-Talk. Er wird wertvoll sein, das ist gewiss.

Bis dahin, alles Gute

Sibylle Jung  
Chefredaktorin

FOCUS



# 07

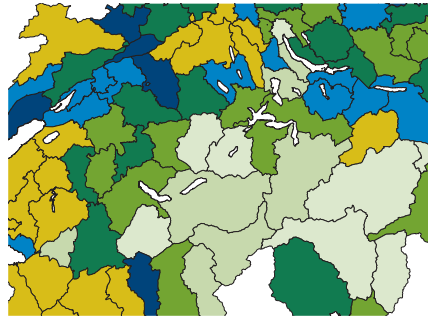
## RICHTIG GESCHÄTZT

Alltäglich nicht alltäglich. Beim MFH bleibt der Schätzer König.

# 09

## ES WIRD MUNTER WEITERGEBAUT

Kein Rückgang beim Neubau von Mietwohnungen. Das hat Konsequenzen.



# 12

## TECHNISCHE ENTWERTUNG

Wird ihr ausreichend Beachtung geschenkt?



# 14

## IN OPTIONEN GEDACHT

Die sanfte Methode als richtige Sanierungsstrategie

# 18

## WOHNTREND GENOSSENSCHAFTSBAU

Mehr Qualität für den anspruchsvollen Bewohner



## 05 INTRO

Geschätzt#3 mit Architektin Tilla Teus

## 16 EINBLICK

Anlageimmobilien im Fokus

## 19 RANKING

Die Top-4-MFH der Zoom-Redaktion

## 20 MARKTREPORT

Den aktuellen Markt im Überblick

## 24 MEHRWERT

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

## 30 DAS PRÜFSOFA

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

## 33 REGION

Automatische Anpassung der Mietzinse an den Referenzzinssatz? Absurd

## 36 VERBANDINFOS

Aus der Welt des SIV

## 38 SIV-KOPF

mit Markus Burkhalter

## KOMPETENZ

## 26 AUS- UND WEITERBILDUNG

117 neue Bewerter am Markt

## 28 BEST PRACTICE

Der Zinssatz – Value Driver jeder Immobilienbewertung



Was bestimmt den  
Wert meines Stammlokals?

SIV bietet Antworten. Und mehr.

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

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

**Schweizer Immobilienschätzer-Verband**

Associazione svizzera valutatori immobiliari

Association suisse des estimateurs immobiliers

Swiss Association of Real Estate Appraisers

**Wenn's um Werte geht.**



# GESCHÄTZT#3

Ihre Projekte prägen Städte und namhafte Gebäude in der Schweiz. Die Architektin Tilla Theus beherrscht den Umgang mit anspruchsvollem Kontext. Die entscheidenden Faktoren bei Wohn- und Geschäftsbauten sieht sie in den wertigen und funktionalen Verbindungen. Zoom zeigt sie ihre Arbeiten.

Text: Silja Munz, Fotografie: Luca Zanier

## #1 TRANSFORMIERT

Von Büros zu Wohnungen: Bei der Haefeli-Moser-Steiger-Ikone am Zürcher Kirchenweg schuf Tilla Theus mit weiten Eingangsbereichen und Korridoren eine architektonische Willkommenskultur.



Die gebürtige Bündnerin Tilla Theus lebt und arbeitet in Zürich.

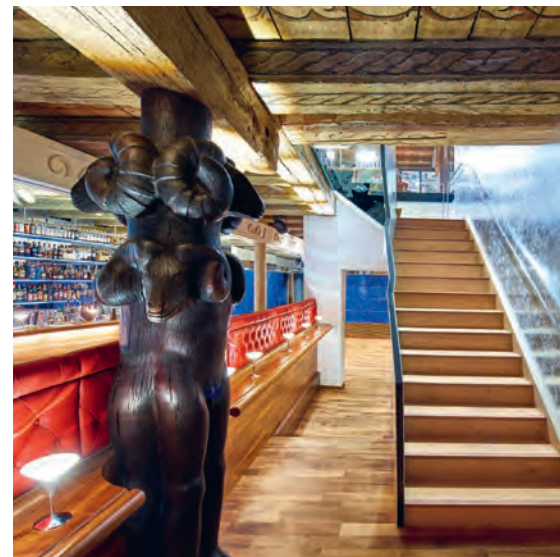


## #3 SCHWEBEND

Das rundum verspiegelte Trapez in der umgebauten alten Volksbank an Zürchs Bahnhofstrasse 53 ist Tilla Theus' Favorit unter den eigens entworfenen Aufzügen, weil beim Nutzer das Gefühl des Eingesperrtseins nicht aufkommt.

## #2 ATMOSPHÄRISCH

Die legendäre Widder-Bar in der Zürcher Altstadt nach dem Umbau: Die störende Trennwand ist entfernt, anstelle dieser trägt eine Skulptur von Benazzi die Last der oberen Stockwerke. Bar und Restaurant sind räumlich wie betrieblich ideal verbunden.



## GESCHÄTZT

Schweizer Persönlichkeiten öffnen die Türen und zeigen Zoom exklusiv ihre besonderen Plätze: Orte, wo sie oft und gerne Zeit verbringen; Räume, die sie mit schönen oder prägenden Erinnerungen verbinden.





Das Wohn- und Geschäftshaus  
Bachstrasse, Kreuzlingen,  
wurde 2016 gesamtsaniert.  
Besonderer Blickfang: Die Brüs-  
tungen aus Betonelementen  
([www.betonelementwerk.ch](http://www.betonelementwerk.ch)).  
Architektur: huggenbergerfries  
Architekten AG.

# DAS MEHRFAMILIENHAUS RICHTIG GESCHÄTZT

**Das Mehrfamilienhaus (MFH) gilt als das wohl alltöglichste Bewerterobjekt. Weshalb es trotzdem besonders ist, wie es geschätzt wird und weshalb hier der Schätzer noch König ist, verrät Andreas Thiemann.**

Interview: Sibylle Jung, Fotografie: © Elementwerk Istighofen AG, Daniel Ammann

Mietzinsniveau, Eruiierung des Sanierungsbedarfs, übertriebene Nachfrage in einer langandauernden Tiefzinsphase, meistens überzahlt, mangelhaft unterhalten – das fällt dem Immobilienexperten als Erstes ein, wenn er an das Thema «Mehrfamilienhaus und Schätzung» denkt. Zoom fühlt ihm den Bewerterpuls und will wissen, was sich rund um den Wert des Mehrfamilienhauses dreht, das per Definition ein Gebäude mit mindestens vier Wohneinheiten ist und in der modernen Bewertungslehre als Finanzprodukt verstanden wird.

**Andreas Thiemann, wo liegen die grössten Herausforderungen, wenn es um die Schätzung eines MFH geht?** Einer der zentralen Punkte bei der Bewertung eines MFH ist die exakte Vorgehensweise. Und darin liegt auch gleich die grösste Herausforderung.

**Und, wie gehe ich exakt vor?** Grundsätzlich sind das sieben Schritte.

1. Analyse der Mietzinse: Beurteilung des Mietzinsniveaus zum Referenzsatz (Senkungs- bzw. Erhöhungsanspruch?), Vergleich der Quadratmeterpreise zu neuwertig gedachten Objekten (Quantilbandbreite), Festlegung der Mietwerte, Vergleich zum lokalen Markt, Abschätzen von Sensitivitäten der Mietzinse (was lässt

sich etwa bei Komplettsanierung mietrechtlich auf den Mieter umlegen?);

2. Eruiierung des Erneuerungsfonds: Analyse des Sanierungsbedarfes, Verlust am Nutzungspotenzial, sofort fälliger Renovationsbedarf, verwendete Materialien;

3. Analyse der Betriebskosten, Leerstände, Mietzinsverluste, häufige Mieterwechsel;

4. Festlegung des Zinssatzes für alle Berechnungen (WACC<sup>1</sup>);

5. Wahl der Bewertungsmethodik (Substanzwert und ertragsorientierte Verfahren wie Barwert, DCF) nach Swiss Valuation Standard (SVS);

6. Nachvollziehbarkeit der Berechnungen für einen Dritten (z. B. Auftraggeber);

7. Berechnung von Kennzahlen und Plausibilisierungen: Stimmt die Marktanalyse? Woher stammen die Zahlen? Quellenangabe.

**Welche Qualifikationen muss ein Bewerter sonst noch mitbringen, damit er ein MFH seriös schätzen kann?** Hilfreich und zielführend sind ein tieferes Verständnis der Finanzmathematik, speziell der Zinseszins- und Rentenrechnungen sowie der volkswirtschaftlichen Zusammenhänge. Entscheidend sind ausserdem der tatkräftige Einsatz aller

<sup>1</sup> Weighted Average Cost of Capital steht für den Anteil und die Kosten der Fremd- bzw. Eigenmittel.

Sinne bei der Begehung der Liegenschaft – sehe ich die Vertikalrisse?, rieche ich die Feuchtigkeitsschäden im Keller? etc. – und ein paar Jahre Erfahrung in der Immobilien- und Baubranche.

**Aus Ihrer Erfahrung – Was muss besonders beachtet werden?** Das beginnt damit, wer mir die Anlage zeigt. Gibt es zudem Teile, die ich als Schätzer sehen darf und andere nicht? Wichtig ist immer auch, bestehende Unterlagen mit der Liegenschaft abzugleichen. Da darf ruhig auch einmal ein Mieter gefragt werden, beispielsweise ob der Mietzins, den er bezahlt, mit jenem übereinstimmt, der auf dem Mieterspiegel ausgewiesen ist. Hauswarte sind zudem gute Informationsquellen wie auch der Nachbar, der gerade am Zaun steht. Solche informellen Hintergrundinformationen können bei der Beurteilung einer Liegenschaft sehr nützlich sein. Je nach Objekt und Informationen, die zur Verfügung stehen, lohnt sich ein Besuch beim lokalen Bauamtsverwalter. Gerade in ländlichen Gemeinden sind nicht alle Informationen via Internet abrufbar.

**Was geht bei der Bewertung eines MFH gar nicht?** Dazu fallen mir vier Punkte ein: Ein erster Fauxpas ist, eine so genannte Pultschätzung zu erstellen, ohne die Liegenschaft selber vor Ort



Andreas Thiemann über ...	
Verdichtetes Bauen	Ist ab und zu sinnvoll, wenn mehr Ausnützung auf bestehenden Arealen zur Verfügung stehen würde. Die Schweiz sollte jedoch nicht zubetoniert werden.
Marktmieten	Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen; OR 269.
Verkaufserlöse	Brutto oder netto nach Steuern? Wie wieder anlegen?
Diskontierung	Abzinsung einer Zahlung der Zukunft auf heute, ein wichtiger Begriff aus der Finanzmathematik.
Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	Durch Weisheit wird ein Haus gebaut und durch Verstand erhalten (Sprüche Salomons 24,3).

gesehen zu haben, und dies nicht zu deklarieren. In dieselbe Kategorie fällt das Gefälligkeitsgutachten, bei dem ein Marktwert den Wünschen des Auftraggebers entsprechend ausgewiesen wird. Ein weiteres Tabu ist, das Honorar der Expertise in % des Marktwertes festzulegen, und ein viertes, einen Bewertungsauftrag anzunehmen, der das eigene Fachwissen, die Erfahrung und Fähigkeiten übersteigt.

**Woran erkenne ich als Besteller, dass es sich beim Bewertungsgutachten um ein seriöses Gutachten handelt?** Gute Frage, die voraussetzt, dass seriös und unseriös definiert sind. Mit meinen Kunden halte ich eine Art Gentlemen's Agreement: Wenn ein Auftraggeber etwas nicht versteht, soll er mich kontaktieren. Gute Erfahrungen habe ich auch damit gemacht, den Bewertungsbericht Seite für Seite durchzugehen und zu erklären. Leider lässt sich das aus ökonomischen Gründen nicht allzu häufig durchführen.

**Stichwort hedonische Modelle: Braucht es den Bewerter überhaupt noch?** Der Vorteil der sogenannten ökonomischen Modelle, wie Sie sie ansprechen, liegt in der Geschwindigkeit zur Erstellung einer Bewertung und in der Exaktheit der Ergebnisse,

speziell wenn viele Informationen/Daten vorliegen. Sie werden oft im Kreditwesen eingesetzt, zur Eruiierung der möglichen Beleihungswerte für Standard-Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Für alle übrigen Objektkategorien braucht es weiterhin den klassischen Immobilienschätzer. Interessant wäre ja die Frage, wieweit die tägliche Arbeit des Bewerter von den ökonomischen Modellen profitieren könnte und umgekehrt.

**Und?** Das würde den Rahmen hier wohl sprengen. Wichtig ist: Die Immobilienbewertung ist keine exakte Wissenschaft. Die Berechnungen enthalten immer subjektive Elemente des Bewerter. Daran wird sich nichts ändern.

**Weshalb mögen Sie es persönlich, MFH zu bewerten?** Die Arbeit ist spannend und anforderungsreich. Man ist auf unterschiedliche Art immer wieder gefordert.

**Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist seit Jahren ungebrochen. Entsprechend gestalten sich die Preise. In welchem Fall würden Sie einem Interessenten heute noch empfehlen, eine Liegenschaft käuflich zu erwerben?** Wenn das Kurs-Gewinn-Verhältnis kleiner ist als 14.

**Das hat Erklärungsbedarf ...** Ja, sicher (lacht). Ich führe seit Jahren eine Statistik über alle geschätzten Renditeliegenschaften. Interessant ist der Aspekt, wie sich Marktwert und Kaufpreis zum Nettomietzins verhalten. Ich nenne das «Kurs-Gewinn-Verlust» in Anlehnung an Warren Buffet, der empfiehlt, Aktien von topgeführten Unternehmen nur dann zu kaufen, wenn sich die P/E-Ratio<sup>2</sup> in einem bestimmten Range bewegt. Betrachtet man nun in meiner Statistik verschiedene Zeitspannen, so liegt das durchschnittliche Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) der von 2001 bis 2007 bewerteten Mehrfamilienhäuser bei 6 bis 9. Der KGV der Immobilien, die zwischen 2008 und 2013 bewertet wurden, bei 10 bis 18 und jener von 2014 bis 2018 bei 24 bis 27. Ich meine, wenn der Nettozinssatz mehr als 14-mal im Marktwert resp. Kaufpreis enthalten ist, sollte man auf den Kauf einer Immobilie verzichten.

**Gut also, wer in den Jahren vor 2013 gekauft hat ... Kommen wir damit zur letzten Frage. Wie denken Sie, werden Mehrfamilienhäuser in Zukunft geschätzt werden?** Joker. Die nächste Frage, bitte...

<sup>2</sup> Die Price-Earning Ratio, oder P/E-Ratio, ist eine ökonomische Kennzahl zur Beurteilung von Aktien. Sie setzt die Dividende in Bezug zum Aktienkurs. Gemäss Warren Buffet ist ein Kauf dann interessant, wenn der Wert zwischen 4 und 8 liegt. Das wäre beispielsweise bei einer Aktie mit Kurs CHF 1000, deren Dividende bei CHF 180 liegt, der Fall.



**Andreas Thiemann**  
Notar, Grundbuchverwalter, Finanzberater, Bewertungsexperte und Inhaber der Thiemann HypoServices AG, Muri AG; SIV-Mitglied (ehem. Vizepräsident) und beim SEK/SVIT für die PR verantwortlich.



# EINMAL AUF DIE BREMSE TRETEN, BITTE

**In der Schweiz wird munter weitergebaut, ungeachtet aller Warnrufe. Ein Rückgang der Neubautätigkeit von Mietwohnungen ist für das laufende Jahr bei Weitem nicht in Sicht. Im Gegenteil: In der zweiten Jahreshälfte 2017 wurden so viele Baugesuche eingereicht, dass 3,7 Prozent mehr Mietwohnungen gebaut werden könnten als im Vorjahr. Mit welchen Konsequenzen?**

Text: Alain Chaney, Robert Weinert

**3,6%**

Nettocashflow-Rendite

**3 1/2**

Zimmer

Das abflauende Bevölkerungswachstum hat die Haushaltsbildung im letzten Jahr spürbar reduziert, die Mietpreise sinken im Vorjahresvergleich weiter und der Mietwohnungsleerstand ist beträchtlich angestiegen. Die Anzeichen für die Übersättigung des Marktes könnten nicht deutlicher sein, nichtsdestotrotz treiben drei Faktoren die Neubautätigkeit weiter an: der attraktive Yield-Spread, die Konkurrenz unter den Anlegern und die regionale Ungleichverteilung.

Im aktuellen Niedrigzinsumfeld werden mit den relativ stabilen Anlegeklassen (zum Beispiel Bundesanleihen) weiterhin nur äusserst tiefe Renditen erzielt. Im Vergleich dazu sind die Nettocashflowrenditen von Wohnobjekten noch immer sehr hoch. 2017 betragen sie 3,6 Prozent, was angesichts von Renditen der zehnjährigen Bundesobligationen nahe dem Nullpunkt doch beträchtlich ist. Auch wenn ein erhöhter Leerstand die Nettocashflowrendite leicht drückt, so bleiben Immobilienanlagen noch immer vergleichsweise attraktiv.

## **Investoren im Gefangenendilemma?**

In Zeiten eines Angebotsüberhangs ist die Höhe der erzielbaren Rendite mehr denn je von den Entscheidungen der Konkurrenz abhängig. Die Investoren befinden sich in einem sogenannten Gefan-

genendilemma. Das Risiko, bei einer Reduktion der eigenen Neubautätigkeit am Ende schlechter dazustehen als die Konkurrenz, ist hoch. Grundsätzlich wäre es für die Investoren am besten, wenn alle Akteure im Wohnungsbau gleichermassen auf die Bremse treten würden. Dann käme es zu einem Stopp der Überproduktion und zu einer optimal an der Nachfrage ausgerichteten Angebotsstruktur, die den Eigentümern eine vergleichsweise attraktive Nettocashflowrendite bescherte. Diese Stossrichtung bedarf jedoch einer Verhandlungslösung – was in Anbetracht der grossen Anzahl Akteure unrealistisch erscheint beziehungsweise in der Ordnung der Wettbewerbsfreiheit nicht vorgesehen ist. Sähe nur ein Teil der Marktakteure von ihren Neubauplänen ab, würden alle Marktakteure davon profitieren, auch diejenigen, die weiter in den Neubau investieren. Die weiter investierenden Marktakteure profitieren langfristig sogar stärker, da zwar die Renditen im Immobilienmarkt leicht sinken, aber immer noch höher liegen als die Renditen in alternativen stabilen Anlegeklassen.

## **Regionale Ungleichverteilung des Leerstands**

Zwar sind die Leerstände schweizweit gestiegen, doch die Entwicklung manifestiert sich regional sehr unterschiedlich. In vielen bevölkerungsstarken und



## Leerstände bei hochpreisigen Objekten lassen sich mitunter durch Mietpreiskonzessionen abbauen.



gut erreichbaren Regionen herrscht noch immer ein Nachfrageüberhang, wodurch hier Neubauprojekte weiter vorangetrieben werden. So hat sich beispielsweise in der MS-Region Genf, die nach wie vor unter einem notorischen Wohnungsmangel leidet, die Zahl der baubewilligten Wohnungen jüngst stark ausgedehnt. Solange sich Möglichkeiten bieten, an solchen Lagen neue Objekte zu entwickeln – sei es als Neubau oder als verdichteter Ersatzneubau –, wird die Wohnbautätigkeit ungeachtet der landesweiten Leerstandsahlen rege bleiben. Doch nicht nur die Erwartung des landesweiten Leerstands entscheidet über den heutigen Wert von Mehrfamilienhäusern, je länger, je mehr sind wieder qualitative Aspekte zentral. Vor allem Objekte, deren Qualitäten nicht mit den sich wandelnden Bedürfnissen der Endnutzer kompatibel sind, werden in Zeiten eines grösseren Angebots immer seltener bewohnt. Im Ausland bleiben deshalb oft Altbauwohnungen leer. Nicht so in der Schweiz, dort stellen leerstehende Neubauwohnungen das grössere Übel dar. Wieso? Einerseits sind die Mietzinserwartungen dafür verantwortlich, die teilweise weder mit der Lage, der Grösse noch dem Zustand oder Ausbaustandard der Wohnungen im Einklang stehen. Zudem haben viele zahlungskräftige Personen beziehungsweise Haushalte ins Segment des Wohneigentums gewechselt, was zu einer sinkenden Nachfrage bei Neubauobjekten im höherpreisigen Segment geführt hat. Leerstände von solchen Objekten lassen sich mitunter durch Mietpreiskonzessionen abbau-

en. Ein weiterer Grund ist die intensive Neubautätigkeit, welche zu längeren Absorptionszeiten führt. Liegen die Objekte in attraktiven Gemeinden mit einem guten Anschluss an die Arbeitsplatzzentren, dürfte es sich um temporäre Leerstände handeln.

### **Auf der Suche nach den richtigen Qualitäten**

Noch immer sind Mietwohnungen mit 3 bis 3½ Zimmern beliebte Objekte auf dem Schweizer Wohnungsmarkt. An Bedeutung gewonnen haben auch Wohnungen mit bis zu 2½ Zimmern und 60 bis 80 Quadratmeter Wohnfläche. Ein grosser Anteil aller Schweizer Suchabos konzentriert sich bereits auf dieses Segment, was in Anbetracht der steigenden Zahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten nicht erstaunt. Auf der anderen Seite besteht aber immer noch eine verhältnismässig starke Marktanspannung (Suchabos im Vergleich zu den Inseraten) bei den Wohnungen ab 5 Zimmern, auch wenn diese Grösse bei der Wohnungssuche eher seltener und hauptsächlich von Familien gefragt ist. In diesem Segment sind optimale Preis-Leistungs-Verhältnisse erforderlich, da die Haushaltsbudgets von Familien ohnehin stark belastet sind und der Anteil an Zuwanderern mit tieferer Zahlungsbereitschaft zunimmt.

### **Wählerische Kleinhaushalte**

Bei der Mietwohnungssuche sind der Preis, die Helligkeit sowie die Grösse die drei wichtigsten Kriterien. Erstaunlich ist die relativ geringe Bedeutung von Ästhetik und Architektur, von der

Anzahl Nasszellen sowie von Parkierungsmöglichkeiten. Was die Wohnungsbau betrifft, ist der Anschluss an den öffentlichen Verkehr das entscheidende Kriterium – unabhängig vom Haushaltstyp und von der Zahlungsbereitschaft. Die ÖV-Anbindung ist bei einem Gros der Befragten wichtiger als die Erreichbarkeit mit dem Auto.

Die Kombination der vielfältigen Wohnpräferenzen, die feingliedrige Segmentierung der Nachfrager aufgrund spezifischer Kriterien und die richtige Interpretation der Ergebnisse im vollständigen Marktkontext machen die Vermarktung beziehungsweise die Realisierung neuer Projekte zu einem anspruchsvollen Unterfangen. Es bietet sich eine kaum zu überschauende Vielfalt an Möglichkeiten, die allerdings durch eine saubere Analyse stark eingeschränkt werden kann.



#### **Alain Chaney**

Director bei Wüest Partner, Geschäftsführer Bern, Chartered Surveyor MRICS, PhD in Finance, MSc in Business Administration, verantwortlich u. a. für Projektentwicklung, Objektstrategie, Liegenschafts- und Portfoliobewertung.



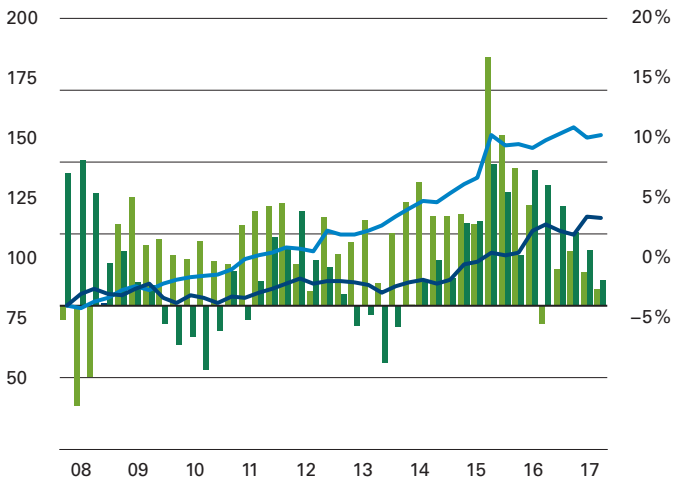
#### **Robert Weinert**

Director bei Wüest Partner, Dr. oec. (HSG), Leiter Publikation Immo-Monitoring, verantwortlich für Markt und Research, Liegenschaftsbewertung, Marktentwicklung, Strategieberatung und Szenarioanalyse.



# DER MARKT IN ZAHLEN

**Abbildung 1: Transaktionspreisindex Renditeliegenschaften**

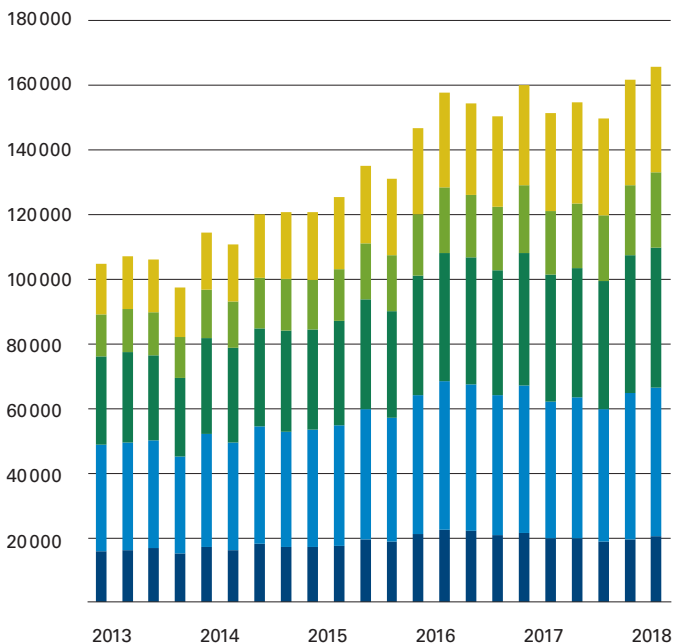


Linke Skala: Transaktionspreisindex (Index 1. Quartal 2008 = 100)  
 Rechte Skala: Preisveränderungen (im Vergleich zum Vorjahresquartal)

- Wohnliegenschaften
- Wohnliegenschaften
- Geschäftliegenschaften
- Geschäftliegenschaften

Quelle: Wüest Partner

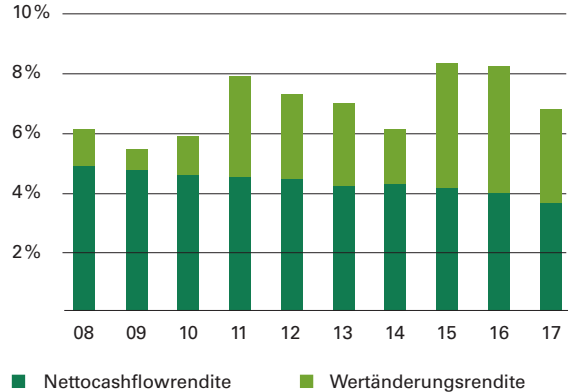
**Abbildung 3: Angebot Mietwohnungen**



- Grosszentren
- Agglomerationen der Grosszentren
- Klein- und Mittelzentren
- Agglomerationen der Klein- und Mittelzentren
- Peripherie

(Anzahl Objekte pro Quartal)  
 Quelle: Wüest Partner

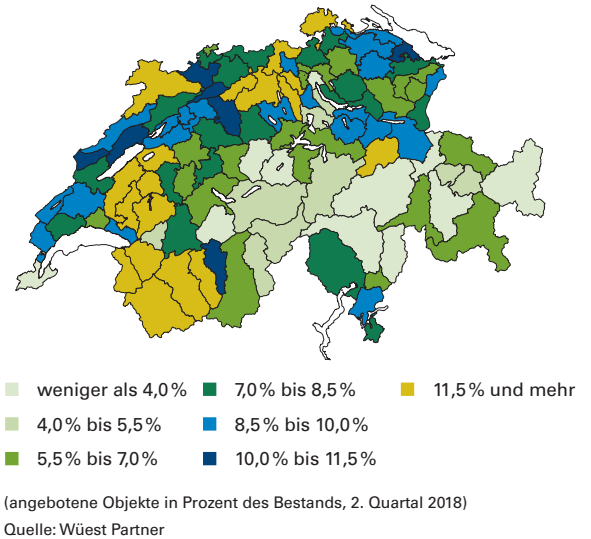
**Abbildung 2: Renditen Wohnliegenschaften**



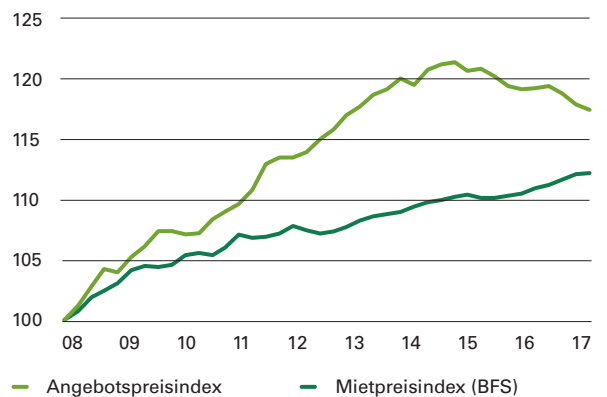
- Nettocashflowrendite
- Wertänderungsrendite

Quellen: MSCI, Wüest Partner

**Abbildung 4: Angebotsziffer Mietwohnungen**



**Abbildung 5: Entwicklung Mieten**



(Index 1. Quartal 2008 = 100)  
 Quellen: BFS, Wüest Partner



Das Hauptaugenmerk bei der technischen Entwertung liegt auf den in Zukunft anfallenden Erneuerungskosten.

## «WIRD DER TECHNISCHEN ENTWERTUNG AUSREICHEND BEACHTUNG GESCHENKT?»

**Vernachlässigung, bautechnisches Alter, wirtschaftlich veränderte Nutzfähigkeit – Nutzobjekte können sich auf ganz unterschiedliche Weise entwerten. Wichtig zu wissen ist, dass sie es tun. Deshalb ist es zwingend notwendig, die technische Entwertung zu berechnen und als Minderwert in die Marktwertschätzung einzusetzen. Zoom beleuchtet das Thema zusammen mit Pascal Küng am Beispiel des Mehrfamilienhauses.**

Interview: Sibylle Jung, Bild: Marco Meyer/Unsplash

**Pascal Küng, Sie sind Leiter Bewertung bei der «HEV Verwaltungs AG» in St. Gallen. Was kommt in Sachen MFH alles auf Ihren Tisch?** Wir bewerten eine Vielzahl von Renditeobjekten, darunter auch das klassische Mehrfamilienhaus mit reiner Wohnnutzung. Das Spektrum reicht dabei von Bestandsbauten bis zu grösseren Neubauten und Projekten. Daneben bewerten wir

auch Klein- und Kleinst-Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Wohneinheiten.

**Stichwort «MFH und Entwertung» – was fällt Ihnen spontan ein?** Die beiden Begriffe sind eng miteinander verwoben, weil grundsätzlich jedes Bauwerk – aber nicht das Bauland – einer Entwertung unterliegt, sobald es erstellt oder saniert wurde. Da bildet

das Mehrfamilienhaus keine Ausnahme. Was ich mich beim Betrachten von Transaktionspreisen von Mehrfamilienhäusern oft frage, ist, ob der technischen Entwertung ausreichend Beachtung geschenkt wird.

**Wie verhält sich die technische Entwertung im Vergleich zur wirtschaftlichen?** Während die technische Entwer-



«  
Die technische Entwertung  
ist abhängig vom Betrag  
und dem Zeitpunkt einer künftig  
notwendigen Erneuerung.  
»

tung meiner Meinung nach relativ klar und eindeutig hergeführt werden kann, kann die wirtschaftliche Entwertung vielerlei Gründe haben: so etwa über- teuerte und/oder unnötige Ausbauten, Kunst am Bau, nicht mehr zeitgemäss gestaltete Grundrisse, Raumhöhen und Ausbauten oder fehlende Nachfrage für das spezifische Preis- oder Objekt- segment.

**Für die technische Entwertung ist nicht etwa die Vergangenheit, sondern die Zukunft massgebend. Bitte nehmen Sie Stellung.** Die technische Entwertung ist vom Betrag und dem Zeitpunkt einer künftig notwendigen Erneuerung abhängig. Rückstellungen, die zwar gebildet, jedoch aufgrund der jeweiligen Zyklen noch nicht investiert werden, bilden den Rückstellungssaldo und entsprechen der technischen Entwertung. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf den in Zukunft anfallenden Erneuerungskosten.

**Was muss im Zusammenhang mit Entwertung bei der Schätzung eines MFH weiter beachtet werden?** Die Rückstellungsberechnung, die Teil der technischen Entwertung ist, wird massgebend durch den zugrunde liegenden Zinssatz beeinflusst. Je höher der angewendete Zinssatz, umso tiefer die Rückstellung und umso tiefer die berechnete technische Entwertung. Ebenfalls gilt es, eine Restlebensdauer hinsichtlich Praxis und theoretischer Lebensdauer abzuwägen.

**Im Alltag: Welche Methode wählen Sie in welchem (MFH-)Fall?** Wir wenden die finanzmathematische Entwertungsmethode an und plausibilisieren mit Gegenrechnungen.

**Wo liegen die Herausforderungen im Zusammenhang mit Entwertungen bei Mehrfamilienhäusern?** Wie erwähnt, liegt ein gewisses Ermessen zwischen der theoretischen Lebensdauer der Bauteile und der Erneuerungskadenz in der Praxis. Oftmals treffen wir Bauteile an, die ihre theoretische Lebensdauer überschritten haben, jedoch aufgrund der Qualität und des Zustandes noch nicht ersetzt werden müssen. Weiter gibt es Liegenschaften, die möglichst lange intakt gehalten werden, anstatt sie nachhaltig zu sanieren und instand zu stellen. Dabei entstehen Abweichungen von der technischen Entwertung aus Sicht des Schätzers zur Vorstellung des Investors/Eigentümers. So kalkulieren Bauunternehmen, Handwerker oder Grossinvestoren aufgrund ihrer Kostenstruktur die Kosten zur Behebung der technischen Entwertung unter Umständen tiefer als der Liegenschaftsschätzer.

**Wie denken Sie über den (Un-)Sinn von Lebensdauerzyklen?** Die Lebensdauerzyklen haben sicherlich ihre Berechtigung. Auf das einzelne Bauteil betrachtet, werden die Zyklen oftmals verlängert oder gekürzt, damit sie im Verbund mit weiteren Bauteilen innerhalb einer Bauteilgruppe saniert werden können. Bei

mietrechtlichen Belangen stellt sich die Frage der Lebensdauer beispielsweise bei jeder Wohnungsabnahme und dient als Orientierung für allfällige Kostenbeteiligungen seitens der Mieterschaft.

**Was hat sich in Sachen technischer Entwertung bei MFH in den letzten Jahren getan? Welche möglichen Entwicklungen stehen an?** Ältere, erfahrenere Berufskollegen könnten diese Frage bestimmt besser beantworten. Ich gehe jedoch davon aus, dass die technische Entwertung heute detaillierter hergeführt wird als beispielsweise noch vor 20 oder 30 Jahren. Parallel dazu wird die DCF-Bewertung mit Berücksichtigung der Investitionskostenrechnung häufiger angewendet. Wichtige Herausforderung wird bleiben, der technischen Entwertung ausreichend Gewicht zuzubilligen, trotz – oder gerade wegen – des anhaltenden Anlagedrucks und teils überhöhter Marktpreise.

**Welchen Tipp haben Sie abschliessend an Bewerterkollegen, diesen Wunsch an Besteller von Bewertungsgutachten und diese Info für Besitzer, Investoren & Co?** Erfahrene Berufskollegen benötigen keine Tipps von mir. Generell ist wichtig, die technische Entwertung nicht zu unterschätzen; sie darf nicht etwa zugunsten eines höheren Marktwertes tief gehalten werden. Jenen, die Gutachten bestellen, raten wir, die technische Entwertung jeweils kritisch zu hinterfragen, daraus den Investitionsbedarf zu erkennen und entsprechend zu planen.



**Pascal Küng**  
MAS Real Estate  
Management FH,  
Dipl. Bankwirtschafter  
HF, Leiter Schätzung  
bei der HEV Verwal-  
tungs AG, St. Gallen;  
Mitglied der Geschäfts-  
leitung

# IN OPTIONEN GEDACHT

**Lücke füllen, Dach aufstocken oder Altes komplett ersetzen: Welche Sanierungsstrategie ist die richtige? Politik und Gesellschaft fordern zukunftsweisende Nachverdichtungskonzepte – doch lassen sich diese mit Investorenzielen vereinbaren? Kompromisse sind nötig. Und möglich, wie das Beispiel am Stampfenbachplatz Zürich zeigt. Für die Sanierung ihres MFH wählte Helvetia Versicherungen die sanfte Methode.**

Text: Silja Munz, Bilder: Allco AG, Zürich © Beat Bühler

# 17

Wohnungen

# 1951

Baujahr MFH

Das Mehrfamilienhaus an der Sumatrastrasse im städtischen Quartier rund um den Stampfenbachplatz bietet urbane Lebensqualität: zentrale Lage unmittelbar beim Hauptbahnhof und eine perfekte Infrastruktur mit einem Einkaufs- und Gastronomieangebot, das (fast) keinen Ladenschluss kennt. Um der Mieterschaft auch weiterhin attraktive Wohn- und Lebensqualität zu bieten, hat die Eigentümerin Helvetia Versicherungen ihr Gebäude aus dem Jahr 1951 einer Komplettsanierung unterzogen und mit einem Attikageschoss auf-

gestockt. Die bestehenden 17 Einheiten mit 1½ bis 3 Zimmern erhielten eine komplette Modernisierung und auf das Dach kam ein zusätzliches Geschoss mit zwei hochwertigen 2½-Zimmer-Attikas. Der bestehende Lift wurde erneuert und bis ins Attikageschoss verlängert, sodass das gesamte Gebäude neu barrierefrei nutzbar ist. Ausserdem wurde die Fassade gedämmt und es wurden Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung ergriffen. Heizung und Warmwasser werden neu über Fernwärme erzeugt.

Im Vorfeld der Sanierung prüfte die Versicherungsgesellschaft auch andere Szenarien. Eines sah eine Erweiterung mittels Anbaus auf der Hofseite vor. Damit wäre zwar die maximale Ausnutzungsquote erreicht worden, doch hätten die grösseren Wohnflächen die höheren Baukosten nicht abgegolten und der Eingriff hätte selbst für die Mieter keine markante Qualitätssteigerung gebracht. Auch eine von der Bauherrschaft in Auftrag gegebene Projektstudie für einen Ersatzneubau kam zu keiner wesentlichen Verbesserung der Wohnungslösungen. Daniela Häni, Immobilien-Projektleiterin bei Helvetia Versicherungen, erachtet das gewählte Erneuerungskonzept der Aufstockung und Modernisierung als das marktfähigste. Die zu erreichenden Ziele bei der Sumatrastrasse bestanden einerseits im Werterhalt durch die ener-



Von den Attikageschossen geniesst man einen herrlichen Weitblick über die Zürcher Altstadt.





Komplett saniert: Helle Farben und eine hochwertige Materialisierung schaffen hohen Wohnkomfort.



Das dezent und harmonisch erhöhte Mehrfamilienhaus Sumatrastrasse mit neuem Attikageschoss.

getische Sanierung der bestehenden Substanz, andererseits in einer bestmöglichen Ausschöpfung durch den Aufbau eines zusätzlichen Geschosses.

### **Markt hat sich etwas beruhigt**

Nicht überall verträgt ein Gebäude eine zusätzliche Etage. Beim Mehrfamilienhaus an der Sumatrastrasse erwies sich dieses Nachverdichtungskonzept jedoch als sinnvoll. Gemäss Daniela Häni verzeichnet Helvetia Versicherungen für städtische Objekte mit guter Standortqualität nach wie vor eine grosse Nachfrage, der Absatz von hochpreisigen Mietobjekten hat sich in den letzten fünf Jahren jedoch verlangsamt. Ohne regelmässige Investitionen in die Gebäudestruktur wird es für Vermieter immer schwieriger, ihre Wohnungen zum aktuellen Marktpreis zu vermieten. An der Sumatrastrasse bekommen die Mieter deshalb attraktive Wohnungen mit Parkettböden, raumhohen Fensterfronten, teils französischen Balkonen, Fussbodenheizung und neuwertigen Küchen und Bädern in einem hohen Ausbaustan-

dard. Die zwei neuen Attikawohnungen mit rund 50 Quadratmeter Wohnfläche sind bewusst klein gehalten, jedoch gut ausgestattet. Laut Daniela Häni verlangt der Markt im innerstädtischen Raum aufgrund der demografischen Entwicklung und der wachsenden Mobilität nach kompakten und gut organisierten Kleinwohnungen zu marktauglichen Mietpreisen.

### **Vom Mehrwert profitieren alle**

Das Angebot kommt bei der Zielgruppe junger, berufstätiger Paare und Businesspersonen an, die primär mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und zu den Hochschulen eine Wohnung suchen. Mit einem prächtigen Weitblick über Stadt und Zürichsee bis zu den Alpen schaffen die Attikas zusätzliche Anreize. Die Sanierungskosten des Mehrfamilienhauses erachtet Daniela Häni – im Verhältnis zu den anderen geprüften Szenarien – als vergleichsweise effizient. Der Einsatz von hochwertigen Baumaterialien komme nicht nur den Mietern zugu-

te, er sei auch ein Beitrag zur Nachhaltigkeit. Zu guter Letzt nehme Helvetia Versicherungen mit der energetischen Sanierung des Gebäudes ihre gesellschaftliche Verpflichtung zur Senkung des Energieverbrauches wahr.

### **FAKTEN UND ZAHLEN**

#### **Baujahr:**

1951, Totalsanierung 2018

#### **Investition:**

rund CHF 5,4 Mio. (BKP 1–5)

#### **Realisierung:**

Totalunternehmerin Allco AG, Zürich

#### **Architektur:**

Kaufmann Architekten AG, Jona

#### **Bauherrschaft:**

Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel

#### **Bauherrenvertretung:**

Helvetia Versicherungen, Immobilien Projekte Schweiz, Zürich

#### **Realisierung:**

Februar 2017 bis April 2018

# ANLAGEIMMOBILIEN: STEIGENDE PREISE TROTZ DRUCK AUF DIE CASHFLOWS

**Anlageimmobilien im Fokus. Zoom zeigt die Entwicklung  
des REIDA-Portfolios im Zeitraum von Juli 2017 bis Juni 2018.**

Text: Daniel Sager

14 Prozent bei den reinen Wohnnutzungen und 15 Prozent bei den kommerziellen Nutzungen (ohne Wohnanteil): So viel haben die Preise der REIDA-Anlageimmobilien zugelegt. Abbildung 1 illustriert dies mit deutlich sinkenden Markt-Kapitalisierungssätzen (brutto) für diese Anlagekategorien. Die Differenz zu Kapitalisierungssätzen, die auf Bewertungen per Ende 2017 beruhen, steigt deutlich an. Beide Kategorien entfernten sich von der gestrichelten Linie, auf der die Kapitalisierungssätze identisch wären. Die Ausnahme der Regel bilden die gemischt genutzten Liegenschaften.

Der Anstieg des Büroleerstandes im REIDA-Portfolio entspricht nicht unbedingt den Erwartungen der Marktbeobachter. Es gilt abzuwarten, ob sich diese Entwicklung per Ende 2018 bestätigt. Abbildung 3 illustriert insbesondere auch, wie lange die Objekte teilweise leer stehen. Die mittlere Leerstandsdauer kommerziell genutzter Objekte geht dabei gegen drei Jahre. Solche (langen) Leerstände gilt es zu vermeiden; erreicht werden kann das unter anderem sicherlich mit einer verbesserten Kundenansprache.

REIDA steht für «Real Estate Database Association» und ist ein Verein, der bezweckt, Datenbanken mit Bezug zum Bau- und Immobilienmarkt zu führen. Dabei strebt REIDA eine einheitliche und kostengünstige Datenbasis für den schweizerischen Immobilienmarkt an. Der Verein bietet umfassende Daten zu Mietverträgen, Jahresrechnungen von Liegenschaften, Koten und Nebenkosten sowie Transaktionen an.  
[www.reida.ch](http://www.reida.ch)

## **Vermietung bleibt anspruchsvoll**

Den steigenden Preisen steht eine anhaltend schwierige Vermarktungssituation gegenüber. Abbildung 2 zeigt, dass sich die Mietniveaus der Neuvermietungen in allen Nutzungskategorien dem Niveau der Bestandesmieten annähern. Die gestrichelte Linie stellt dabei wiederum dasselbe Mietniveau von Neuvermietung und Bestandesmieten dar. Ursache der tendenziell eher sinkenden Mietentwicklung sind die Leerstände (s. Abbildung 3), die im Handel und beim Wohnen auf dem Vorjahresniveau verharren.



**Daniel Sager**  
Promovierter Ökonom und Inhaber der Meta-Sys AG; spezialisiert auf Datenverarbeitung und -auswertung sowie auf volkswirtschaftliche Analysen; Meta-Sys AG ist u.a. «Pooling Agent» der «Real Estate Investment Database Association».

Abbildung 1: Kapitalisierungssätze (Brutto)

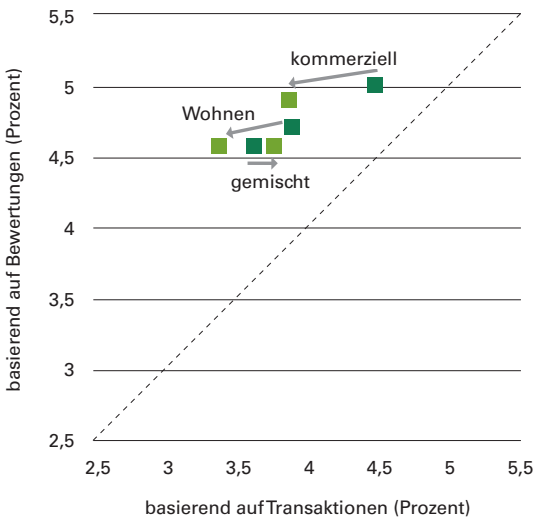


Abbildung 2: Neumieten vs. Bestandsmieten

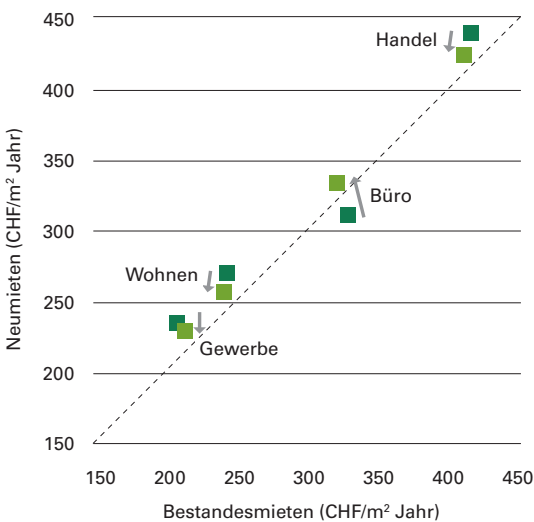
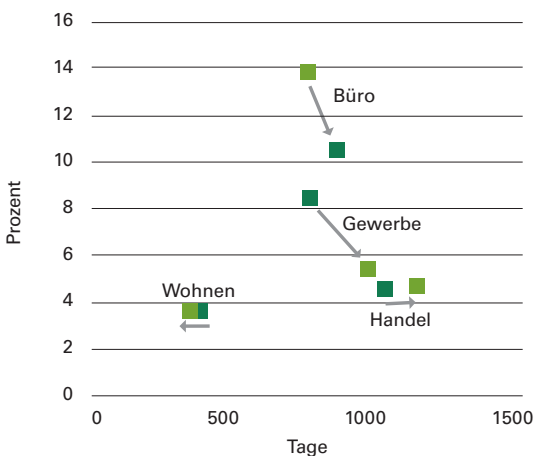


Abbildung 3: Leerstand



Die Top-4-MFH der Zoom-Redaktion

# #1



**Tour des Cèdres, Chavannes-près-Renens**

Zukunftsmusik: Geplantes Hochhaus mit Zedernbäumen bewaldet  
[www.stefano-boeri-architetti.net](http://www.stefano-boeri-architetti.net)

# #2



**Haus Friedli, Bern**

Früher Arztpraxis, jetzt MFH: Ein Zeitzuge neu interpretiert  
[www.jaegerkoechlin.ch](http://www.jaegerkoechlin.ch)

# #3



**Überbauung Heidi+Litzli, Arosa**

Ganz frisch: drei minimalistisch und auf das Wesentliche reduzierte Mehrfamilienhäuser  
[www.ritterschumacher.com](http://www.ritterschumacher.com)

# #4



**Petit Mont-Riond, Lausanne**

Sous Gare: früher schäbiges Bahnhofsviertel, heute schicker Wohnort  
[www.cche.ch](http://www.cche.ch)



# GENOSSENSCHAFTS- WOHNUNGEN: AM NERV DER ZEIT

**Der moderne Wohnungsbau wird oft gleichgesetzt mit Renditegelüsten seitens Investoren oder Projektentwickler. Qualität geht bisweilen unter. Anders beim Genossenschaftswohnungsbau. Ist der alternative Ansatz deshalb die logische Konsequenz eines überbordenden Immobilienmarktes? Gut möglich. So und so bietet das Thema Stoff für den Bewerter.**

Text: Sibylle Jung, Visualisierungen: Duplex Architekten

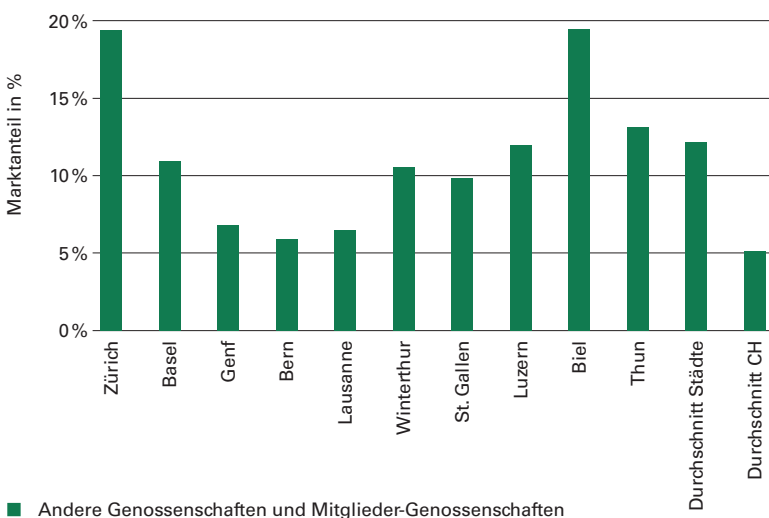
Die Gesellschaft hat sich verändert. Individualität prägt den Alltag, verbunden mit dem Wunsch, selbst aktiv etwas beizutragen. Klassische Wohnformate werden diesem neuen Lifestyle nur bedingt gerecht. Moderne Genossenschaftslösungen hingegen geben Antworten auf ein Bedürfnis nach Wohnmodellen, die der «normale Markt» nicht bietet. Das zumindest sagt Andreas Wirz. «Wohnbaugenossenschaften sind inhalts- und angebotsgetrieben», formuliert er.

Das heisst, sie orientieren sich am zukünftigen Bewohner und seinen Bedürfnissen und nicht primär an dem, was der Markt hergibt resp. hergeben könnte. «Wer sich rein an der Rendite orientiert, läuft Gefahr, am Markt vorbei zu produzieren», sagt er. Sichtbar wird das bereits heute an überpreuerten Wohnungen, die bevorzugt leer stehen, damit ihr Wert nicht korrigiert werden muss. Noch sind es Anzeichen. Die Situation wird sich zuspitzen, davon ist Wirz überzeugt.

## Gegenpol notwendig

Der Anteil an Genossenschaftswohnungen liegt im Schweizer Mittel bei 5 Prozent. Den Spitzenwert erreicht die Stadt Zürich mit knapp 20 Prozent (s. Abbildung 1). Attraktiv waren sie bereits in den 1920er Jahren. Damals galt es als chic, in einer dieser kleinen Luxuswohnungen zu wohnen. Leisten konnte sich diesen Wohnraum der obere Mittelstand, städtische Angestellte, SBB-Mitarbeitende, Lehrer. Über die Dauer sind die Wohnungen günstiger geworden und haben (auch) ein anderes Publikum angezogen. Von sozialem Wohnungsbau zu reden, wäre falsch. Es sei der gemeinnützige Ansatz, der im Zentrum steht, so Wirz. Dass die Nachfrage nach solchem Wohnraum seit geraumer Zeit zunimmt, hat mit dem neuen Bewusstsein für qualitatives Wohnen zu tun. Und gründet auf den grossen Ideen der Pioniere des modernen Genossenschaftsbaus. Andreas Wirz ist einer dieser Pioniere. Als junges Kind der 80er, in Zürich aufgewachsen, war ihm die Gestaltung von Raum, in dem man sich entfalten kann, seit jeher wichtig. Das war der Beginn seines gesellschaftspolitischen Engagements, aus dem u.a. die Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 resultiert, die er mitgründete. «Wir wollten ein Zeichen setzen und auch einen Beitrag leisten», so Wirz. KraftWerk1 ([www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)) ist ein Vorzeigebispiel in Sachen zu-

**Abbildung 1: Marktanteil an Genossenschaftswohnungen der zehn grössten Städte der Schweiz.**



■ Andere Genossenschaften und Mitglieder-Genossenschaften

Quelle: BFS, Eidgenössische Volkszählung 2000, Zahlen ohne Stiftungen und Kommunen



Das Glasi-Quartier ([www.glasi-buelach.ch](http://www.glasi-buelach.ch)) ist ein Gemeinschaftsprojekt der drei Partner Steiner AG, Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) und Logis Suisse AG.



#### GLASI-QUARTIER

Vom Industrieareal zum lebendigen Quartier. Auf dem Areal der ehemaligen Glashütte in Bülach-Nord entsteht ein lebendiges Stadtquartier mit rund 560 Wohnungen und über 20 000 Quadratmetern Gewerbefläche. Das Projekt sieht neben flexiblen Flächen für Unternehmen und Gewerbebetriebe kostengünstige Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vor. Der Bezugstermin ist für 2021 vorgesehen.

kunftsweisendes Bauen und Bestätigung, dass sich Gedanken und Engagement lohnen.

Wirz ist älter geworden. Der Anspruch jedoch ist derselbe geblieben. «Der Immobilienmarkt überbordert. Es braucht mehr denn je einen Gegenpol», so Wirz. Mit Gegenpol meint er, Bauland gezielt der Spekulation zu entziehen und ein Qualitäts- und Nachhaltigkeitsdenken zu leben, das den knappen Ressourcen gerecht wird. Gerade beim Bauen haben wir einen Hebel. Es geht nun darum, die Entwicklungen, welche die Bauwirtschaft im Wohnbereich erreicht hat, auf die anderen Lebensbereiche auszubauen. Wirz spricht als Konsequenz von «echten Quartieren», die entstehen sollen. Von Orten, die Menschen eine Heimat bieten. Im Zentrum stehen Identität, Inklusion und soziale Interaktion. Die Frage drängt sich auf, weshalb das eine Wohnbaugenos-

senschaft besser schaffen soll, als eine Überbauung, die von Entwicklern realisiert wurde? Das liegt in der Natur des Genossenschaftsmodells, das jedem Bewohnenden mit Anteilschein ermöglicht und ihn gleichsam verpflichtet – aktiv oder passiv –, den Wohnalltag mitzugestalten; bereits in einer frühen Phase. «Die Lebenswelt der Bewohner soll nicht bei der Haustüre enden», betont Wirz, «sondern idealerweise dort beginnen.»

Ansprüche hin, Ideologien her. Herausforderung bleibt – auch im gemeinnützigen Wohnungsbau –, guten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der letztlich eine für eine Gemeinschaft notwendige, gute Durchmischung ermöglicht. Während die Zustimmung der Bevölkerung im urbanen Raum hoch ist, hofft Wirz, dass andere Regionen ebenfalls mitziehen. Das wird ein wichtiges Thema der nahen Zukunft.

Was bedeutet das nun für den Bewerter? Im Prinzip das, was für alle Immobilien mit besonderen Eigenschaften gilt: Sie sollen entsprechend geschätzt werden. Einmal mehr sind Know-how, Erfahrung und Marktnähe gefragt.



#### Andreas Wirz

Dipl. Architekt ETH, Partner bei Archipel GmbH; langjährige Erfahrung im Bereich Wohnungsbau, preisgünstiges Bauen und Projektentwicklung; u.a. Mitbegründer der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1

# WERTKORREKTUR IM WOHNUNGSMARKT – DIE TRENDWENDE?

Nach starken Preisanstiegen in den vergangenen Jahren ist der Wert der SIV-Wohnliegenschaft im ersten Semester 2018 rückläufig. Stehen die –3,3 Prozent synonym für eine einschneidende Veränderung?

Text: Felix Thurnheer

5,6

Mio. CHF

3,4

Prozent Ertragsausfälle

Der Marktwert der SIV-Referenzwohnliegenschaft ist im ersten Halbjahr 2018 von 5,8 auf 5,6 Mio. Franken zurückgegangen. Der Wert liegt damit immer noch 0,3 Mio. Franken höher als vor einem Jahr. Nach zehnprominenten Preiszuschlägen seit 2016 zeigt sich aber erstmals ein Zeichen der Entspannung. Kommt nun die Trendwende? Nein. Denn bei genauerer Betrachtung handelt es sich eher um ein kalkulatorisches Täuschungsmanöver: Das Mietpreisniveau hat sich kaum verändert, es ist seit dem Jahr 2015 stabil hoch. Die Ertragsausfälle hingegen nehmen zu, von 2,7 Prozent in 2016 auf inzwischen 3,4 Prozent. Auf die Rechnung der Referenzliegenschaft übertragen, schlagen die zusätzlichen 1500 Franken Ertragsverlust jedoch kaum zu Buche. Auch die leicht erhöhten Betriebskos-

ten beeinflussen die Gesamtrechnung kaum. Der Nettomiettertrag bleibt seit anderthalb Jahren auf nahezu gleicher Höhe. Was sich geändert hat, ist die Risikowahrnehmung der Investoren. Allerdings nur minim: von einer durchschnittlichen Nettoanfangsrendite von 2,91 Prozent Ende 2017 auf 3,01 Prozent im ersten Semester 2018. Genau hier liegt der Grund der aktuellen Wertkorrektur. Kleine Änderungen auf diesem tiefen Niveau der Anfangsrenditen wirken sich verstärkt auf den Wert aus.

Das Thema von möglichen Zinserhöhungen ist in den letzten Monaten verfolgt und die Risikobetrachtung anderer Assetklassen gestiegen. Fazit: Der Anlagedruck auf der Wohnimmobilie bleibt auch in der nahen Zukunft erhalten. So wie es aussieht, wird er stabil hoch bleiben und nicht weiter zunehmen.

## Tieferes Ertragsniveau und sinkende Ertragsausfälle bei der Büro-SIV-Referenz- liegenschaft

Nach wie vor sind kommerzielle Immobilien weniger beliebt als Wohnliegenschaften. Es gibt deutlich weniger Handel und die Renditeerwartungen haben sich Anfang 2018 kaum verändert. Die Nettoanfangsrendite ist von 4,5 Prozent im Jahr 2015 auf aktuell 4,4 Prozent gesunken. Die Erträge sind derzeit wegen tieferen Marktmieten

deutlich zurückgegangen. Dahingegen konnten vermehrt leere Flächen vermietet werden. Das heisst, die Ertragsausfallsquote sinkt langsam, aber stetig von 8,6 Prozent im Jahr 2015 auf inzwischen 6,8 Prozent. Neue Arbeitsplatzkonzepte im gesamten kommerziellen Immobilienmarkt haben offenbar einen positiven Effekt auf die Nutzung der heute bestehenden Immobilien.

### Anmerkung

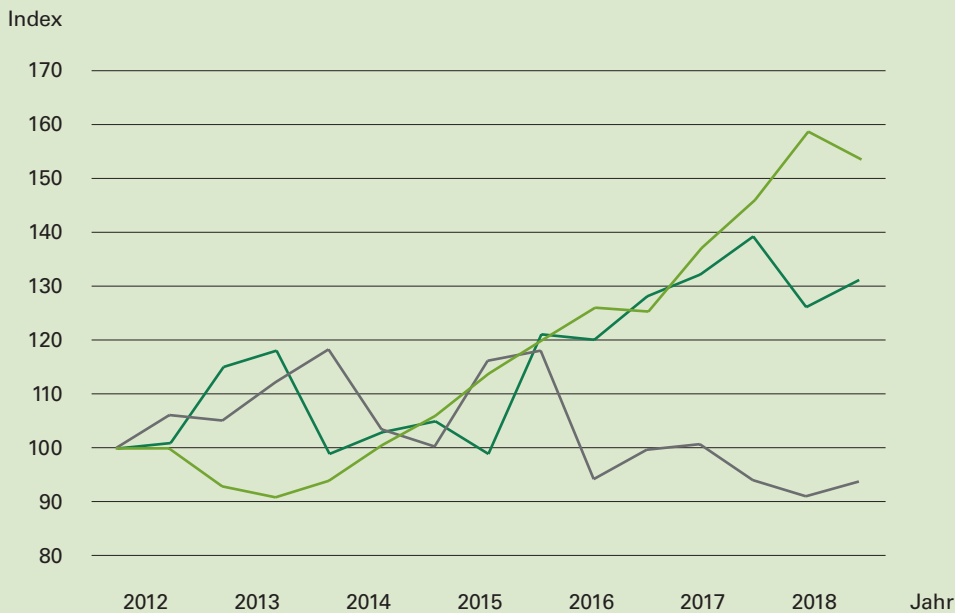
Die REIDA-Daten liegen neu (und rückwirkend) in genauere Auflösung sowie mit mehr Messpunkten vor. Neu sind ausserdem eine einfache Zustandsindikation und die in der Bilanz nicht aktivierten Investitionskosten aufseiten der Eigentümer. Alle Werte wurden rückwirkend nochmals neu berechnet und der Index der Wertentwicklung der Referenzliegenschaft wird neu in Halbjahresschritten dargestellt. Die Ergebnisse sind nun noch präziser. Siehe dazu S. 18.



**Felix Thurnheer**  
MSc in Geografie;  
MBA, Internationales  
Immobilienmanage-  
ment; Geschäftsführer  
ImmoCompass AG,  
Zürich



## WERTENTWICKLUNG EINER SIV-REFERENZLIEGENSCHAFT



**WOHNEN**



**GEWERBE**



**GEMISCHT**

### SIV-MARKTREPORT

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

### GLOSSAR

**Liegenschafts-abrechnung und Renditekennzahlen** entsprechen den Swiss Valuation Standards, auch der Aufbau der REIDA-Datenbank richtet sich danach.

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

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

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


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

**Extremwerte** wurden entfernt.

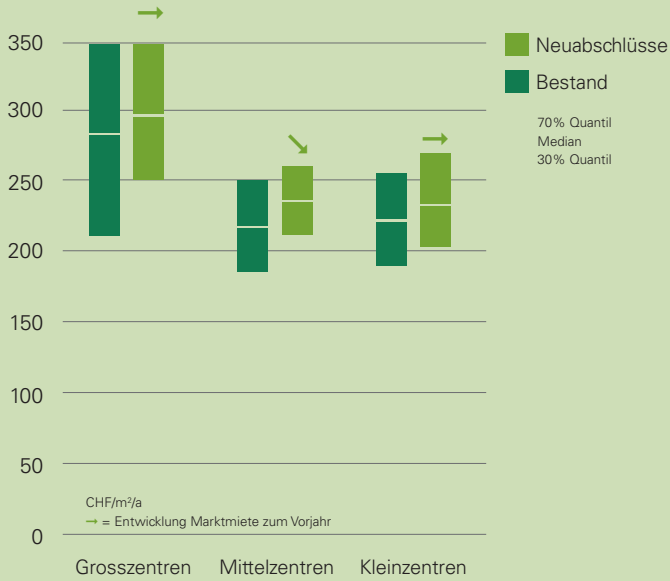
**Die Marktwerte** stehen für die typischen Eigenschaften der jeweiligen SIV-Referenzliegenschaft, Bezugsgebiet ist die jeweilige Region.

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

**Die Datenquellen** stammen von REIDA.

OBJEKT	WERT
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>WOHNEN</b></p> <p>1.5 Zimmer    3 x 30 m<sup>2</sup>                  2.5 Zimmer    3 x 50 m<sup>2</sup>                  3.5 Zimmer    3 x 80 m<sup>2</sup>                  4.5 Zimmer    3 x 110 m<sup>2</sup>                  Total Fläche    810 m<sup>2</sup>                  Parkplätze    12 Stk.</p>	<p>Bruttomietерtrag (Soll)    223 000 CHF/a                  Bruttomietерtrag (Ist)    215 000 CHF/a                  – Betriebskosten    15 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten    25 000 CHF/a                  – Investitionen    7 000 CHF/a                  Nettomietерtrag    169 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite    3,01 %                  Marktwert    5 605 000 CHF                  Ertragsausfall    3,35 %                  Wertänderung    –3,26 %</p>
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>GEWERBE</b></p> <p>Gewerbe    4 x 200 m<sup>2</sup>                  Gewerbe    2 x 400 m<sup>2</sup>                  Gewerbe    1 x 800 m<sup>2</sup>                  Lager    1 x 400 m<sup>2</sup>                  Total Fläche    2800 m<sup>2</sup>                  Parkplätze    20 Stk.</p>	<p>Bruttomietерtrag (Soll)    724 000 CHF/a                  Bruttomietерtrag (Ist)    675 000 CHF/a                  – Betriebskosten    74 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten    105 000 CHF/a                  – Investitionen    23 000 CHF/a                  Nettomietерtrag    473 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite    4,41 %                  Marktwert    10 718 000 CHF                  Ertragsausfall    6,74 %                  Wertänderung    1,13 %</p>
<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>GEMISCHT</b></p> <p>Verkauf / Gewerbe    je 2 x 200 m<sup>2</sup>                  1.5 Zimmer    3 x 30 m<sup>2</sup>                  2.5 Zimmer    3 x 50 m<sup>2</sup>                  3.5 Zimmer    3 x 80 m<sup>2</sup>                  4.5 Zimmer    3 x 110 m<sup>2</sup>                  Total Fläche    1610 m<sup>2</sup>                  Parkplätze    5 Stk.</p>	<p>Bruttomietерtrag (Soll)    433 000 CHF/a                  Bruttomietерtrag (Ist)    416 000 CHF/a                  – Betriebskosten    36 000 CHF/a                  – Unterhaltskosten    54 000 CHF/a                  – Investitionen    12 000 CHF/a                  Nettomietерtrag    314 000 CHF/a                  Nettoanfangsrendite    3,57 %                  Marktwert    8 788 000 CHF                  Ertragsausfall    3,95 %                  Wertänderung    4,53 %</p>

## MIETERTRÄGE



## RENDITE

### Laufende Renditen

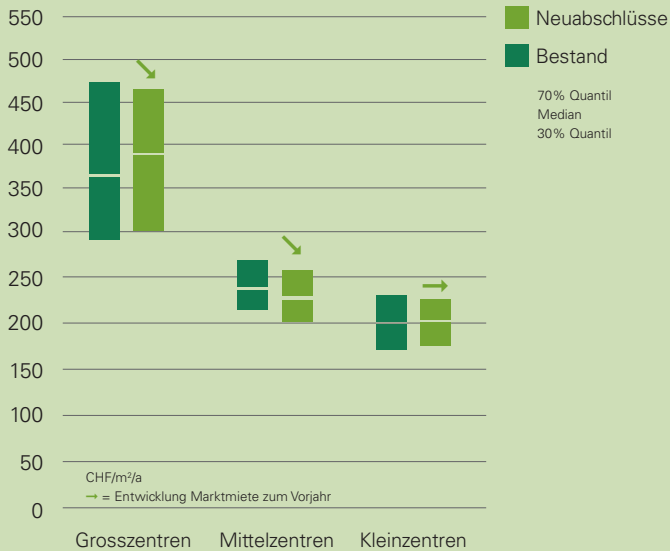
	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,3	4,7	5,2
Nettorendite	3,5	3,8	4,2
Cashflow	3,4	3,8	4,2
Wertänderung	2,1	3,4	4,7

### Anfangsrenditen

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

### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	19.–	10 %	20.–
Instandhaltung	17.–	8 %	17.–
Instandsetzung	15.–	7 %	13.–



### Laufende Renditen

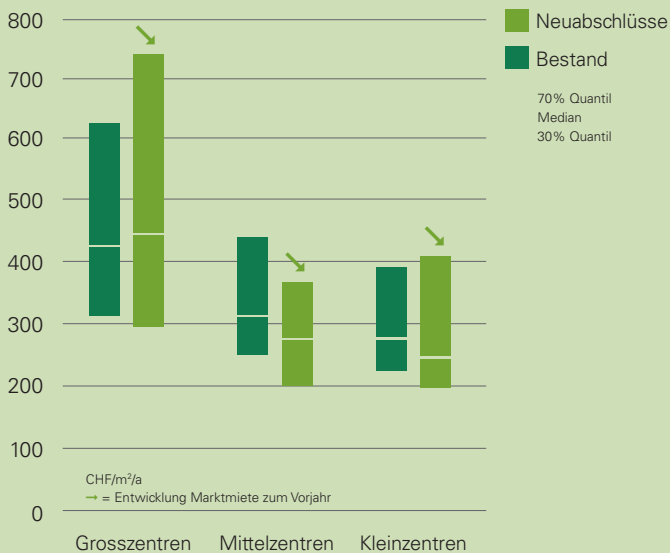
	30% Q	Median	70% Q
Bruttorendite	4,4	5,0	5,4
Nettorendite	3,8	4,4	4,9
Cashflow	3,7	4,4	4,8
Wertänderung	0,1	0,6	3,2

### Anfangsrenditen

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

### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	28.–	11 %	22.–
Instandhaltung	9.–	4 %	13.–
Instandsetzung	6.–	2 %	11.–



### Laufende Renditen

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

### Anfangsrenditen

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

### Kosten Eigentümer

	m <sup>2</sup> /a	Anteil	Vorjahr
Betrieb	20.–	7 %	21.–
Instandhaltung	17.–	5 %	17.–
Instandsetzung	14.–	4 %	12.–



# DAS ZÜNGLEIN AN DER WAAGE

**Das, was ein Mehrfamilienhaus von anderen abhebt. Es zu etwas Besonderem macht, seinen Wert steigert – «mehr Wert» schafft. Ein Messwert mit Definitionscharakter. Weit mehr als nur nackte Zahlen. Zoom fragt nach.**

Text: Silja Munz

## PROF. MARKUS PETER

Partner und Geschäftsführer, Meili & Peter Architekten AG

«Stadt ist Vielfalt: Die Transformation und Aufstockung des Freilagers in einen innovativen Wohnungsbau führt in Ergänzung zu den Neubauten zu rund 800 Wohnungen grösstmöglicher Vielfalt – eine Vielfalt, die den Bedürfnissen der Bewohnenden und dem Wesen der Stadt gerecht wird.»

«Die Wohnungen im Garden Tower wurden nach den Bedürfnissen der Endnutzer konzipiert. Dies ist der Mehrwert und widerspiegelt sich in der ausgezeichneten Lage, im hohen Ausbaustandard und höchstmöglichen Komfort und nicht zuletzt in der unkonventionellen Sprache der Architektur.»

## RAFFAEL BROGNA

CEO Piora AG Generalunternehmung  
ein Unternehmen der Eiffage Gruppe



Ein lebhaftes Quartier: Im Freilager Zürich wohnen und arbeiten rund 2500 Personen.



Garden Tower im Bächtelenpark in Wabern-Bern

«Als ein zu erhaltendes Merkmal in der Ortsbilschutzzone haben wir das Schrägdach definiert und in eine zeitgenössische Geometrie übersetzt. Mit überhohen Räumen auf mehreren Geschossen wird Wohnen unter dem Dach innerhalb eines genossenschaftlichen Kostenrahmens neu interpretiert.»

**LUISE KISTER**

dipl. Ing. Architektin RWTH SIA

Haltmeier Kister Architektur GmbH



MFH Schachenstrasse 36, Kriens,  
Haltmeier Kister Architektur GmbH

**TOBIAS WAGNER**

Leiter Immobilien, Uze AG

«Der Ersatzneubau an der Sternenstrasse greift die gewerblich-industrielle Prägung des Ortes auf und verwebt sie mit aktuellen Wohnmodellen. Räumliche Bezüge und Materialien schaffen eine spezifische Identität und ein wertiges Zuhause für rund 20 Mieterinnen und Mieter.»



Mehrfamilienhaus Sternenstrasse 6, Uzwil, Tom Munz Architekt



Familien- und Ferienhaus: Haus zur Rose, Speicher

«Die zweite Wohnung unseres Hauses präsentieren wir als Ferienwohnung auf verschiedenen Portalen, auch bei Airbnb. Mit diesem Experiment holen wir uns ein wenig weite Welt ins Haus, lernen spannende Menschen kennen und geniessen wieder den Luxus, ab und zu alleine zu Hause zu sein.»

**ROMAN BOTTLANG**

Besitzer Haus zur Rose, Speicher

[www.haus-zur-rose.ch](http://www.haus-zur-rose.ch)

# 117 NEUE IMMOBILIENWERTER AM MARKT

**So viele waren es noch nie: 2018 haben 117 Studenten an fünf Fachhochulen den CAS Immobilienbewertung absolviert, bestanden und damit die Grundlage für praxisorientierte und marktfähige Immobilienbewertungen gelegt. «Gesellenstück» war das Erstellen eines Marktwertgutachtens einer gemischt genutzten Liegenschaft zum Schluss des Lehrgangs (s. Box).**

Text: Sirea AG

## **DAS «GESELLENSTÜCK» – DIE BEWERTUNG EINER GEMISCHT GENUTZTEN LIEGENSCHAFT**

Das Objekt, das es in der Abschlussarbeit zu bewerten galt, befindet sich in Zürich Schwamendingen. Ursprünglich als Gewerbeliegenschaft mit Fabrikation und Vertrieb erstellt, wurde es vor fünf Jahren gesamterneuert und um einen Wohntrakt aufgestockt. In der Arbeit galt es, die gemischte Nutzung über die Nettozinssätze zu rechnen und die korrekte technische Entwertung zu bestimmen. Das war herausfordernd. Und dennoch lösbar, wie die erfolgreichen Arbeiten zeigen.

## **NEU: HINTERGRUNDSPEZIFISCHE AUFBAUKURSE**

Es zeigt sich, dass CAS-Teilnehmer mit einem betriebswirtschaftlichen Hintergrund bei der technischen Entwertung besonders gefordert sind, weil ihnen die bautechnische Ausbildung und Erfahrung fehlt. Teilnehmer mit einem technisch-architektonischen Hintergrund hingegen haben grössere Schwierigkeiten bei der schnellen Einführung der Barwert- und DCF-Methode. Um beiden Zielgruppen ideal gerecht zu werden, wird Sirea als Vorbereitung Aufbaukurse ausarbeiten, die die Ausbildung ergänzen und die Voraussetzung für ein besseres Grundverständnis der jeweiligen Materie schaffen. Informationen zu den Aufbaukursen: [www.sirea.ch](http://www.sirea.ch)

**Herzliche Gratulation an alle Absolventen sowie viel Erfolg und Freude bei der Umsetzung des erlangten Wissens.**

## **Berner Fachhochschule**

### **Klasse Bern**

Ursula Berchtold  
Marcos Castineira  
Matthias Engimann  
Bernhard Gasser  
Cornelia Henzer  
Rolf Hofer  
Marianne Kernen Berger  
Berhard Krebs  
Jonathan Maeder  
Peter Scheidegger  
Niklaus Schöchlin  
Tina Stähli  
Oliver Stehlin  
Thomas Stoller  
Beat Trachsel  
Karin Walther  
Roger Zimmerli

### **Klasse Burgdorf**

Dominik Balimann  
Marko Begcevic  
Daniel Blaser  
Philipp Brigger  
Daniel Bühler  
Luca Andrea Degiorgi  
Ivo Distel  
Alexandra Koller  
Marcel Melle

Ipek Nicoli Berger  
Stefan Parathazham  
Oliver Ryter  
Benjamin Trächslin  
Markus Wechsler

## **Fachhochschule Nordwestschweiz**

Dominik Bastianello  
Andrea Bernhardt  
Benedikt Böhle  
Stéphanie Egli  
Daniel Gerber  
Thomas Grolimund  
Urs Klingler  
Silvia Krattiger  
Patrick Kurzmeyer  
Peter Mock  
Stefan Ruesch  
Daniel Schüpfer  
Beat Siegrist  
Patrick Simonet  
Lukas Wernli  
Oliver Wittlin  
Adrian Zürcher

## **Fachhochschule St. Gallen**

Sven Baumann  
Marco Büchler  
Luca Calzavara  
Stefan Camenzind  
Bettina Fritsche-Strässle  
Marcel Gehrig  
Mee Joo Goh  
Reto M. Grohmann



Michael Gutermann  
Kilian Hobi  
Urs Kleeb  
Christoph Knechtle  
Peter Künzler  
Ernst Messmer  
Philip Mühlethaler  
Michaela Noll  
Stefan Reuteler  
Patrik Rüegg  
Andreas Schwendener  
Luca Spitaleri  
Anouk Stadler  
Adrian Stahel  
Mariann Tabi  
Christian Tritschler  
Michèle Vestner  
Delia Weidmann  
Lukas Wiget  
Matthias Willems  
Pascal Zöllig

**Hochschule Luzern**  
Sabina Affentranger-Lack  
Andreas Anhorn  
Josef Bisang  
Roger Blättler  
Mark Bracher  
Sebastian Brühwiler  
Pascal Fischli  
Piera Fuchs  
Bruno Grab  
Angelika Gröschl  
Markus Herold  
Leo Inderbitzin  
Roland Jakober  
Dominique Julen  
Roman Lenz  
Peter Lüönd-Langenegger  
Kerstin Müller  
Thomas Rösli  
Roger Sigrist  
Marc Späni

Michael Speck  
Marc Sprunger  
Evelyne Steinger  
Gabriel Steinmann

**Scuola Universitaria  
Professionale della Svizzera  
Italiana**

Luca Bellati  
Roberto Bernardi  
Umberto Biaggini  
Jean-Louis Bortolotti  
David Dalsass  
Arianna De Biasi  
Claudia Debernardi-  
Scascighini  
Emanuele Gianola  
Danilo Graniero  
Stefano Mazzoleni  
Paolo Mazzoni  
Claudio Mini

Enea Pellegrini  
Luca Rudelli  
Carlo Salvioni  
Smeralda Schiavetti  
Aris Tenconi  
Laetitia Wyss

Anzeige

**FPRE** IMBAS

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

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

# DER ZINSSATZ – VALUE-DRIVER JEDER IMMOBILIENBEWERTUNG

**Ertrag und Kosten sind zentrale Faktoren bei der Bewertung einer Immobilie nach der Ertragswertmethode. Mindestens genauso wichtig ist der Zinssatz. Schon kleinste Veränderungen nach der Kommastelle können Wertveränderungen im zweistelligen Prozentbereich bewirken. Entsprechend wichtig bei dessen Berechnung sind grosse Sachkenntnis und ebenso viel Sorgfalt seitens Immobilienbewerter. Als Grundlage dient das überarbeitete Skript «Zinssätze in der Immobilienbewertung» von Sirea.**

Text: Dagmar Knoblauch

Die Herleitung des detaillierten Zinssatzes ist seit mehr als 15 Jahren wesentlicher Bestandteil in den Weiterbildungen von Sirea und SIV und im Skript «Zinssätze in der Immobilienbewertung» verankert. Bisher stand die Herleitung des Nettozinssatzes über das synthetische Verfahren mittels Bestimmung der Eigen- und Fremdkapitalkosten im Vordergrund. Die seit mehreren Jahren andauernde Tiefzinsphase und die damit verbundenen Herausforderungen an das Modell haben Sirea be-

wogen, das Skript zu überarbeiten und neu aufzulegen. Die Überarbeitung erfolgte durch die Methodik- sowie eine eigens für dieses Thema ins Leben gerufene Expertengruppe. Am 30. August 2018 wurde das neue Skript im Rahmen des Sirea-Jahreskurses «Refresher» erstmals einem breiten Publikum präsentiert. In den Lehrgängen «CAS Immobilienbewertung» wird ab sofort die überarbeitete Methode gelehrt.

## Die zentralsten Aspekte

Die Inhalte führen von den Begriffsdefinitionen rund um das Thema Zinssätze bis zur Zinslandschaft Schweiz. Neben Aspekten von Zinssatzkurven und Gesichtspunkten zur Teuerung werden auch die Bedeutung und Verwendung von Nominal-Realzinsen sowie des typisch schweizerischen hypothekarischen Referenzzinssatzes näher gebracht.

Schwerpunkt des Lehrmittels ist die Herleitung des Nettozinssatzes nach den drei im Immobilienmarkt etablierten Zinssatzmodellen. (s. Abbildung 1)

Sirea zeigt im überarbeiteten Zinssatzskript die grosse Bedeutung bei der Herleitung des Nettozinssatzes über das synthetische Zinssatzmodell, wobei den beiden Vorgehensweisen des Zuschlagsmodells nach dem Opportunitätskostenprinzip und jenem über die Verzinsung von Fremd- und Eigenkapital dieselbe Bedeutung zugemessen wird. Wie alle Lehrmittel von Sirea basiert auch dieses auf dem Swiss Valuation Standard (SVS), der sich wiederum an den International Valuation Standards (IVS) orientiert. Diese empfehlen, den Zinssatz analytisch herzuleiten, wenn verwendbare Transaktionsdaten vorhanden sind. Liegen – wie in der Schweiz meistens – keine geeigneten Daten vor, empfiehlt der International Valuation Standards Council (IVSC) den Diskontierungs- und

**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Sires-Skript «Die drei gebräuchlichsten Zinssatzmodelle für die Herleitung des Nettozinssatzes in der Immobilienbewertung».**

Synthetisches Zinssatzmodell		Analytisches Zinssatzmodell
nach dem Opportunitätskostenprinzip	mit Verzinsung von Fremd- und Eigenkapital	
Der Nettozinssatz basiert auf dem Basiszinssatz plus Berücksichtigung der Aspekte des Marktes sowie des Objektes.	Der Nettozinssatz berücksichtigt den Zinssatz für Fremdkapital, den Fremdfinanzierungsgrad eines typischen Käufers, wie auch seine Ansprüche an die Eigenkapitalverzinsung.	Der Nettozinssatz wird aufgrund am Markt gehandelter Liegenschaften weitgehend empirisch ermittelt.
Schweiz: ja International: ja	Schweiz: beschränkt International: nein	Schweiz: beschränkt International: meist

**Abbildung 2: Aufbau des Nettozinssatzes nach dem synthetischen Verfahren im Opportunitätskostenprinzip – aus Kapitel 5 des Sirea-Skripts «Zinssätze in der Immobilienbewertung».**

Nettozinssatz				
Aspekte des Immobilienmarktes		Aspekte des Objekts (Kapitel 5.3)		
Risikoarmer Immobilien-Basiszinssatz	+ Lokaler Nachfrageüberhang	Lagespezifische Chancen und Risiken	Objektspezifische Chancen und Risiken	Immobilitätszuschlag

Kapitalisierungssatz synthetisch aus einzelnen Komponenten aufzubauen (IVSC, 2012). Sowohl IVS wie SVS gehen von der Sichtweise eines Investors aus, der zwischen mehreren Investitionsmöglichkeiten, sprich Opportunitäten, wählen kann. Beim synthetischen Zinssatzmodell nach dem Opportunitätskostenprinzip dient eine alternative, risikoarme Anlagemöglichkeit als Ausgangspunkt, worunter in der Schweiz gemeinhin die Anlage in Bundesanleihen verstanden wird (s. www.snb.ch). Weil das Risiko einer Anlage in Immobilien als höher erachtet wird als jenes einer risikoarmen Anlage, wird der Zinssatz für die zu bewertende Lie-

genschaft mittels markt- und objektty- pischer Zuschläge zum Zinssatz einer risikoarmen Anlage errechnet.

### Dem Risiko Beachtung schenken

Im Sirea-Zinssatzmodell wird der Nettozinssatz aus fünf Komponenten aufgebaut. Diese lassen sich in Aspekte des Immobilienmarkts und solche des spezifischen Objekts gruppieren. Die Abgrenzung der einzelnen Komponenten ist nicht immer eindeutig, da sie nicht vollständig unabhängig sind. Für die Herleitung des Zinssatzes sind die Erfahrung des Immobilienbewerter und die Beziehung von Referenzwerten massgeblich.

In einer Immobilienbewertung hat der Bewerter die quantifizierbaren Geldflüsse in den entsprechenden Ertrags- und Aufwandpositionen zu berücksichtigen. Da es sich um Betrachtungen über die Zukunft handelt, stellen diese Geldflüsse immer unsichere Erwartungswerte dar. Entsprechend gilt es, den Risiken im Zinssatz Beachtung zu schenken.

Eine der grössten Herausforderungen in der heutigen Immobilienwelt ist die Bestimmung des Basiszinssatzes als Ausgangslage des Zuschlagsmodells. Traditionellerweise konnten Immobilienbewerter dabei verlässlich die Herleitung aus den risikolosen, langfristigen Bundesobligationen übernehmen. Durch die jüngsten Eingriffe der Nationalbank in die schweizerische Zinsstruktur sind diese Herleitungen schwierig bis unmöglich geworden.

Im Skript wird der Aufbau eines «Risikoarmen Immobilien-Basiszinssatzes» beschrieben. Es handelt sich dabei

um eine neue Definition, basierend auf einem empirischen Datenhintergrund. Hat der Bewerter den risikoarmen Immobilien-Basiszinssatz definiert, kann er einen synthetischen Nettozinssatz für jede beliebige Liegenschaft in der Schweiz herleiten.

Das neue Skript vervollständigt die Lehrmeinung in einer Darstellung und Überarbeitung des Aufbaus des Nettozinssatzes nach der herkömmlichen Eigenkapital- und Fremdkapitalmethode. Weil, ähnlich wie bei der Bestimmung des Basiszinssatzes, die Definition der Kosten für das Fremdkapital ebenfalls den Verwerfungen der Tiefzinsphase unterliegen, wurde auch dieser Teil bedeutend überarbeitet. Das Skript schliesst mit der Illustration des analytischen Modells und dem Aufbau vom Nettozinssatz bis zum Bruttozinssatz und fügt am Ende noch ein Kapitel über die Offenlegung von Zinssätzen in der Schweiz bei.

Zur Förderung der Konsistenz im Bewertungsalltag verfolgen Sirea und SIV das Ziel, den empfohlenen risikoarmen Immobilienbasissatz periodisch zu veröffentlichen und so breit zugänglich zu machen.

**DER ZINSSATZ IN DER PUBLIKATIONSREIHE SIV-THEMENHEFT**  
Das neue Zinssatzskript ist Gegenstand der Schulungsunterlagen von Sirea in ihren Fachhochschullehrgängen und den Weiterbildungskursen wie etwa dem «Refresher». Die Skripte sind Begleitmaterial zu den Weiterbildungen und damit Lehrgangs- und Weiterbildungsteilnehmern zugänglich. Als Selbstlernmaterial eignen sie sich nur bedingt. Sirea und SIV werden zum Thema «Zinssätze» ein weiteres SIV-Themenheft veröffentlichen, worin noch weitere Vorgehensweisen und Definitionen aufgezeigt werden. Die Erscheinung ist für 2019 vorgesehen.  
> Mehr Informationen zu Lehrgängen, Skripten, Themenheften: [info@sirea.ch](mailto:info@sirea.ch), Telefon 044 322 10 10.



**Dagmar Knoblauch**  
MAS REM FHO in Valuation;  
Stv. Geschäftsführerin Sirea  
Program Manager, Mitglied der Methodikgruppe und der Prüfungskommission Sirea.





# PERPETUUM MOBILE

**Gleich neben dem Prüfsofa steht in der Arbeitsklausure des einfachen Bewerter der Prüftisch. Während sich auf Ersteres eher Menschen hinlegen, werden auf Letzterem Papiere platziert. Und da finden sich eben grad einmal einhundertzwei- undneunzig Seiten eines Gutachtens ...**

Ja, eines einzigen Bewertungsgutachtens. Und dazu nochmals etwa so viele Seiten als Beilagen. Hoppla. Respekt. Da wurde nicht gekleckert. Seit seinen Jahren in den USA sind dem einfachen Bewerter keine derart papierreichen Dokumente mit dem Namen Appraisal Report mehr in die Hände gekommen. Nun muss gesagt werden, dass es sich bei diesen – also weit über dreihundertfünfzig – Seiten um ein Gerichtsgutachten handelt. Vor Gericht muss mit Worten nicht gespart werden, das gebietet allein schon das rechtliche Gehör. Das Gericht prüft zumindest, ob das Gutachten vollständig, klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei sei. Das wird natürlich der bei diesem schwergewichtigen Gutachten aktiv gewesene

Gutachter wissen, hat er doch nebst der Ausbildung als Immobilienbewerter auch einen juristischen Abschluss. Bei Gerichtsgutachten sind ausführlichere Herleitungen, Begründungen und Zitierungen unausweichlich.

Und so wird denn auch auf diesen einhundertzweiundneunzig Seiten auf das Ausgiebigste zitiert. Von den zweihundertneunundneunzig Fussnoten dürften etwa zwei Drittel Verweise auf Stellen in Gesetzen, Verordnungen oder Aktenstücke im Anhang sein. Interessant sind jedoch die rund sechzig Fussnoten mit Verweisen auf Bewertungsfachliteratur. Doch vorerst ein Blick auf die insgesamt aufgeführte Fachliteratur – und gleich die erste Überraschung. Nebst einem zweibändigen Werk zum Zürcher Planungs- und Baugesetz ist die literarische Speisekarte bescheiden: das Schweizerische Schätzerhandbuch, Kaspar Fierz und – man höre und staune – Naegeli Wenger, Ausgabe 1997. Die grossen Abwesenden somit: Swiss Valuation Standard, Canonica, es fehlen die ausgezeichneten Publikationen der ZKB, wie «Immobilienmarkt Zürich: Immobilienpreise und Bauinvestitionen unter der Lupe» (1996), «Preise, Mieten und Renditen: Der Immobilienmarkt transparent gemacht» (2004), «Wertvoller Boden» (2008), dann natürlich ausländische Werke wie die International Valuation Standards oder Kleibers «Verkehrswertermittlung von Grund-

stücken» (2014). Die ZKB-Publikationen sind insbesondere bei Verwendung der Vergleichswertmethode hilfreich, weil sie – anders als Canonica – für diese Methode konkrete Möglichkeiten des Ausgleichs mit Vergleichsgrundstücken aufzeigen.

## **Eine quasi reibungslose Zusammenarbeit – zuträglich?**

Das am häufigsten zitierte Werk aus dem Literaturverzeichnis des voluminösen Gutachtens ist aber nicht etwa eines der Bewertungsliteratur, sondern der «Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz» von Richner, Frei, Kaufmann, Meuter (2013). Sechsenddreissig Fussnoten deuten darauf, wie bedeutungsvoll das Buch dem hier tätigen Gerichtsgutachter erscheint. Dieses eigentliche Standardwerk zum Zürcher Steuergesetz behandelt unter anderem aus steuerrechtlicher Sicht auch Themen, die Immobilienbewerter beschäftigen können. Seine Kenntnis ist zumindest für im Kanton Zürich aktive Bewerter, die ein steuernahes Thema bearbeiten, ein Muss. Das Autorenteam mit Prof. Dr. iur. Felix Richner als Frontmann zieht seinen Buchinhalt natürlich zum allergrössten Teil aus steuerrechtlichen Gerichtsentscheiden. Es ist denn kaum erstaunlich, dass nicht nur unser Gerichtsgutachter das Werk von Richner am häufigsten zitiert. Nein, auch Gerichte zitieren Richner mit schöner Regelmässigkeit. Und so kann



Das am häufigsten zitierte Werk [...] des voluminösen Gutachtens ist nicht etwa eines der Bewertungsliteratur, sondern der «Kommentar zum harmonisierten Zürcher Steuergesetz».



man nahezu sagen, dass wir hier auf eine quasi reibungslose Zusammenarbeit gestossen sind. Richner zitiert die Gerichte und die Gerichte zitieren Richner. Ein Perpetuum mobile also? Kann, ja muss hier Heureka gesagt werden?

Einfache Bewerter glauben zu wissen, dass Gerichte im ständig sich weiterentwickelnden Fachbereich der Immobilienbewertung nicht Frontrunner, sondern, sagen wir mal, eher Traditionalisten sind. Nur schon der Ausdruck «Verkehrswert», der dazu noch in nicht wenigen und nicht uralten Entscheidungen mit dem unseligen Mischwert verknüpft ist, kann dazu als Beispiel dienen. Die quasi reibungslose Zusammenarbeit wäre somit womöglich der Weiterentwicklung der Lehre wenig zuträglich. In der Biologie kennt man zwar die homokline Bestäubung. Diese Selbstbefruchtung scheint immerhin der Evolution nicht abträglich gewesen zu sein.



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



# GUT GEBRÜLLT, LÖWE.

Sagt der Volksmund.

Wir meinen:

**Nicht lauter brüllen,  
sondern gemeinsam  
Sinn erzeugen.**

# VITRUV

## UNSCHÄTZBAR FÜR SCHÄTZER

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

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

Immobilien-Bewertung / Kostenplanung / Portfolio Management



## BEWERA

Immobilienbewertung  
Immobilienberatung

**Kompetent. Persönlich. Unabhängig.**

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

**SIV** 

Schweizer Immobilienschätzer-Verband

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

Vaduz | Balzers | Chur | Hugelshofen | Pfäffikon | Ibach



# IST DIE AUTOMATISCHE MIETZINSANPASSUNG HEUTE NOCH AKTUELL?

**Die zukünftige Mietzinsentwicklung ist im Kontext mit Bewertungen ein Schlüsselthema, gerade in einem unsicheren Wirtschaftsumfeld. Das System, das heute verwendet wird, weist Ungereimtheiten auf – das könnte Experten verunsichern. Eine Analyse, die diesem Thema auf den Grund geht.**

Text: Alexandre Baettig

Gemäss Artikel 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) stützt sich der hypothekarische Referenzzins «auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen». Die Rechtsgrundlage sieht bei einer Hypothekarzinserrhöhung in der Regel eine Mietzinsheraufsetzung vor (Art. 13). Eine Anpassung von einem Viertel Prozent etwa berechtigt zu einer Erhöhung bzw. Senkung der Mietzinse von höchstens 2

bis 3 Prozent je nach Stand des Hypothekarzinsatzes. Seit Inkrafttreten des heutigen Gesetzes hat sich einiges geändert; die Bereiche für den Hypothekarzinsatz wurden wie folgt festgelegt: weniger als 5 Prozent, zwischen 5 Prozent und 6 Prozent sowie mehr als 6 Prozent.

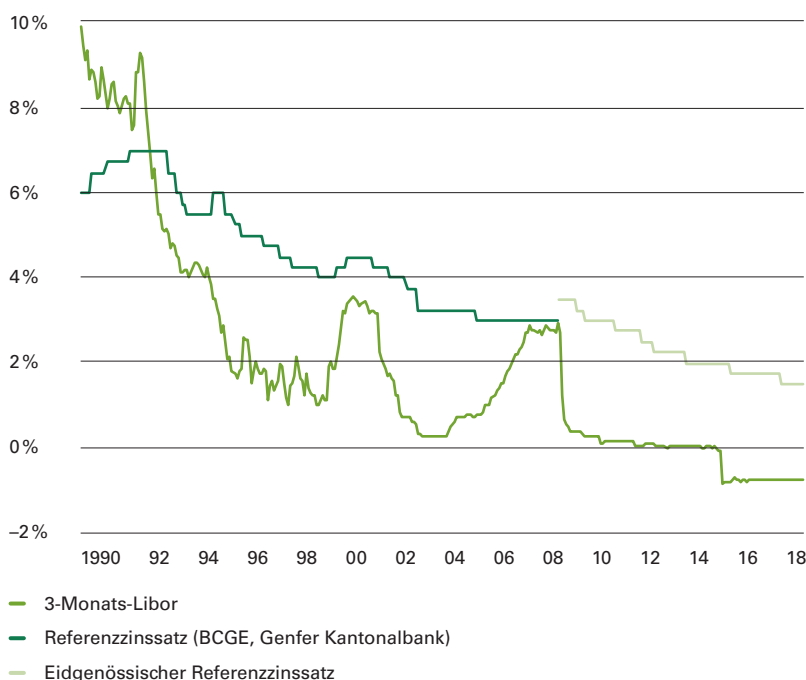
Der Versuch, eine langfristige Vision zu verankern, ist lobenswert. Trotzdem scheint es unwahrscheinlich, in den nächsten Jahren ein solches Niveau zu erreichen. Die Rechtsgrundlage sollte also geprüft werden.

## **Berechnung für Mietzinssenkungen vorsichtig betrachten**

Am 2. Juni 2018 veröffentlichte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) einen unveränderten hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,5 Prozent. Wie aus Abbildung 1 ersichtlich, legten früher die Kantonalbanken den Zinssatz fest. Anfang der 2000er-Jahre lag dieser noch bei über 4 Prozent. Die Entwicklung deutet darauf hin, dass zahlreiche Mietverhältnisse möglicherweise von einer Mietzinssenkung betroffen sind. Für Bewerter gilt es, diesen Umstand einschätzen zu können und in ihrer DCF-Berechnung entsprechend einzubeziehen.

Zum besseren Verständnis betrachten wir zunächst die Immobilienverwaltungen, die aufgrund von Mieterwechseln oder neuer Mietverhältnisse täglich mit diesem Problem konfrontiert sind. Seit längerem liegt der hypothekarische Referenzzinssatz eher zum Vorteil der Mieter, sodass hauptsächlich Berechnungen für Mietzinssenkungen durchgeführt werden. Dies ist mit Vorsicht zu genießen, denn die gesetzlichen Fristen und Bestimmungen der Mietverträge, ja sogar der Berechnungsmethode, können Besonderheiten aufweisen. Dazu gehören etwa die geteilte Indexierung zwischen Referenzzinssatz und dem Landesindex der Konsumentenprei-

**Abbildung 1: Entwicklung des Zinssatzes**



se (LIK) oder die Aufrechnung der effektiven Aufwendungen für die in den letzten Jahren durchgeführten Bauarbeiten. Deshalb bedeutet ein über dem Referenzzinssatz liegender Mietzinssatz nicht automatisch, dass der Mieter Anrecht auf eine Mietzinsherabsetzung hat. Im Übrigen ist bei Geschäftsliegenschaften die Indexierung nur aufgrund des LIK häufiger.

Betrachtet man ausschliesslich den Zinssatz, lassen sich je nach Mieterstatus drei Situationen unterscheiden:

**1. Ein Mieter hat einen hohen Zinssatz, jedoch keine Anpassung seiner Berechnungskriterien verlangt.**

Das lässt den Schluss zu, dass der Mietzins älteren Datums ist und folglich ein klares Senkungsrisiko besteht. Entwicklungsaussichten, die nur den Zinssatz einbeziehen, beruhen auf dieser Überlegung, obschon der aktuelle Mietzins wahrscheinlich unter dem marktüblichen Niveau liegt.

**2. Ein Neumieter hat einen auf dem neuesten Zinssatz von 1,5 Prozent basierenden Mietzins.**

Auf den ersten Blick erscheinen die Indexierungsaussichten positiv, denn

eine Erhöhung des Zinssatzes hätte eine Mietzinsheraufsetzung zur Folge. Da es sich um ein neues Mietverhältnis handelt, ist der Mietzins zwingend (von Ausnahmen abgesehen) so nah wie möglich am marktüblichen Niveau. Mit einer automatischen Anwendung besteht die Gefahr, dass der Mietzins nicht mehr dem Markt entspricht. Das verschärft das Solvenzrisiko und/oder könnte den Wegzug einzelner Mieter bedeuten. Die Folge wäre Leerstand. Der Zinssatz liegt also auf dem Tiefststand, während der Mietzins die maximale Höhe erreicht.

**3. Ein Mieter hat kürzlich durch ein Herabsetzungsbegehren die Senkung seines Zinssatzes auf 1,5 Prozent erwirkt.** Auch hier kann davon ausgegangen werden, dass das Mietverhältnis seit längerem besteht. Die Entwicklungsaussichten für den Mietzins sind sehr positiv, liesse er sich bei einer Zinssatzerhöhung automatisch und unabhängig von Überlegungen zur Marktüblichkeit anpassen. Da der Mieter bereits früher einen höheren Mietzins bezahlte, wäre auch die Solvenz hier kein Thema.

**Miete für fünf**

**Jahre fix im Raum Genf**

Die Anzahl der Mietzinsen mit Anpassungspotenzial, ohne dass im Gegenzug Marktrisiken bestehen, ist beschränkt. Für Experten liegt die Schwierigkeit darin, diesen Anteil zu ermitteln. Das gestaltet sich umso komplexer, da keine Statistik vorhanden ist, auf die man sich abstützen könnte. Trends oder allgemeingültige Regeln zu bestimmen, ist nahezu unmöglich, da Eigentümer oder Vermieter die Indexierungsbedingungen und die Art des Mietverhältnisses mit ihren Mietern frei wählen können. Vereinzelt lassen sich regional oder kantonal bedingte Trends ausmachen. So bevorzugt man im Raum rund um den Genfersee ein auf fünf Jahre fest abgeschlossenes indexiertes Mietverhältnis, während in der Deutschschweiz eher der paritätische Mietzins zur Anwendung kommt. Eine Änderung des Referenzzinssatzes hat im Raum Genf folglich keine Auswirkungen auf den Mietzins während der gesamten Vertragsdauer, er kann frühestens nach fünf Jahren realisiert werden. Demgegenüber besteht beim paritätischen Mietzins jedes Jahr die Möglichkeit der Mietzinsanpassung. Je nach Kanton bleiben die behördlich kontrollierten bzw. subventionierten Mietverhältnisse von Indexänderungen während der Kontrolldauer unberührt (Fall Genf).

**Exkurs über die**

**Entwicklung der Indizes**

Während der Referenzzinssatz seit seiner Einführung durch das BWO im September 2008 stetig gesunken ist, entwickelte sich sein Pendant unterschiedlich (s. Grafik). Vergleicht man die Entwicklung der beiden Indizes unter Beibehaltung der Prozentverhältnisse, lässt sich lediglich ein loser Zusammenhang erkennen. Die Differenz nimmt fast kontinuierlich zu (s. farbige Fläche). Die

«  
Es macht keinen Sinn zu behaupten, der budgetierte Mietertrag steige automatisch.  
»

Mietzinsentwicklung ist folglich nicht identisch und hängt vom Index oder von der Kombination der Indizes für die Mietzinsberechnung ab.

Trotzdem gibt es viele Miet-  
hauseigentümer, die in Bezug auf die  
Entwicklung der Mietsituation ihrer  
Immobilie(n) sehr optimistisch sind.  
Dies, weil sie von einem Anstieg des  
Zinssatzes ausgehen und daraus eine  
systematische Mietzinserhöhung ab-  
leiten. Hier ist eine differenzierte Be-  
trachtungsweise gefordert. Es sollten  
nicht nur die Hypothekarzinsätze aller  
Mietverhältnisse analysiert werden,  
sondern Mietzinsvergleiche zum aktu-  
ellen Stand in der Region durchgeführt  
werden (Berechnung der Mietreserve).  
Einen Ertragsparameter einzuführen,  
der lediglich vom Referenzzinssatz ab-  
hängig ist, ist daher nicht richtig resp.  
unzureichend. Es braucht eine feinere  
Gewichtung.

### Reale Marktgegebenheiten miteinbeziehen

Hier lohnt sich ein Blick auf die Mieter-  
tragsprognose gemäss DCF-Methode.  
Die Festlegung der Ertragsparameter  
erfolgt oft in Verbindung mit diesem  
Indexierungsfaktor. Je grösser jedoch  
der Zeithorizont, desto fehleranfälliger  
ist die Mietzinsindexierung, des-  
to ungenauer ist sie aufgestellt. Des-  
halb wird die Entwicklungsprognose  
für Mietzinserträge in der Regel unter  
Einbezug weiterer Komponenten  
wie Mietreserve, wirtschaftliche und  
demografische Faktoren (BIP, Arbeitslo-  
senquote usw.) oder auch Mieterwech-  
sel erstellt. Die Abhängigkeit der Miet-  
zinsen vom Hypothekarzinsatz lässt  
sich so in Grenzen halten. Für Exper-  
ten gilt: Vorsicht walten lassen. Denn  
Zinssatzrisiko, mit dem nahezu jeder  
Vermieter zu rechnen hat, und reale  
Gegebenheiten auf dem Markt unter-  
scheiden sich nach wie vor, teils bedeu-  
tend. Der Referenzzinssatz dient auch

als Berechnungsgrundlage für die Er-  
mittlung eines missbräuchlichen Er-  
trags oder einer zulässigen Heraufset-  
zung aufgrund der wertvermehrenden  
baulichen Massnahmen. Dies führt zu  
Ungereimtheiten wie zum Beispiel die  
für Mehrfamilienhäuser zugelassene  
Rendite von 2 Prozent (Referenzzins-  
satz +0,5 Prozent). Mittelfristig wird  
deshalb eine Revision der VMWG un-  
erlässlich sein.

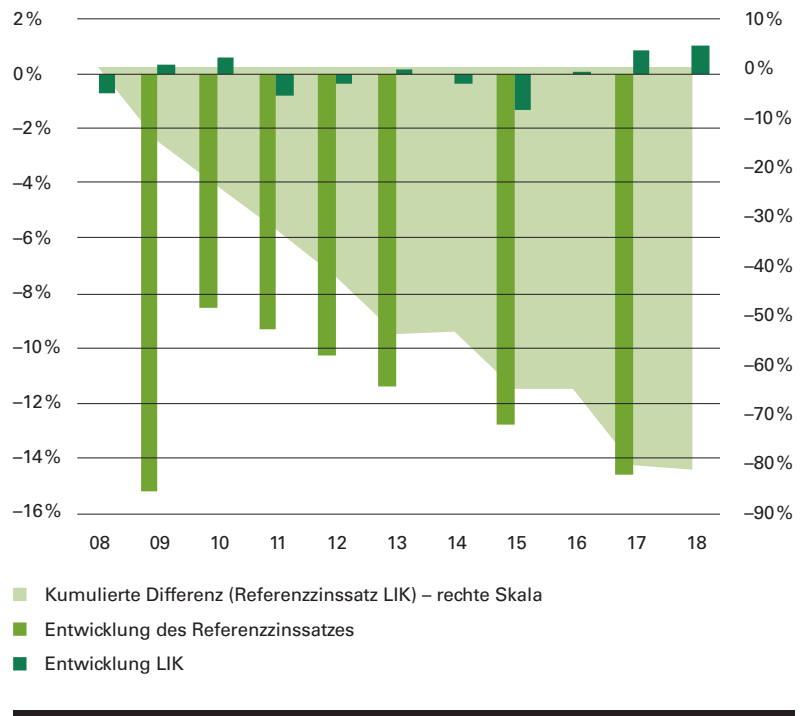
Es macht keinen Sinn zu behaup-  
ten, der budgetierte Mietertrag steige  
automatisch; nicht, wenn die Zinssät-  
ze, die den Mietverhältnissen zugrunde  
liegend auf dem Tiefststand sind. Das  
Verständnis hierfür ist wichtig, damit  
verhindert wird, dass der Mietertrag  
ständig zunimmt, während der Markt

die Mietzinshöhen nicht absorbieren  
kann. Und: Warum sollte nicht auch  
eine Erhöhung des Hypothekarzinsat-  
zes zu einer allgemeinen Mietzinssen-  
kung führen können, wenn man die  
makroökonomischen Mechanismen in  
Betracht zieht?



**Alexandre Baettig**  
Immobilien-schätzungs-  
experte bei Acanthe  
SA und Mitglied des  
CEI-Komitees; Master in  
Wirtschaftswissenschaft  
und Diplom des Instituts  
d'Études Immobilières IEL  
in Genf

**Abbildung 2: Landesindex der Konsumentenpreise im Vergleich  
zum Referenzzinssatz**







Daniel Hengartner  
Präsident SIV

# ÜBERMÜTIG? NEIN, ZUKUNFTSMUSIK

---

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

CEI, SEK SVIT, SVKG, SIV, VAS. Es gibt sage und schreibe fünf Verbände in der Schweiz, deren Fokus die Immobilienbewertung ist. Ist das effizient? Ich bezweifle es. Macht es Sinn? Bedingt. Ich finde, es wäre an der Zeit, die Power zu bündeln und mittelfristig einen (1!) starken Verband für Immobilienbewerter anzustreben. Das Ganze sollte frei und unabhängig erfolgen. Und hier beginnt die Idee zu wackeln. Denn unter den fünf Verbänden ist nur ein Verband richtig unabhängig: der SIV. Weshalb ist diese Unabhängigkeit derart wichtig? Weil sie immer dann, wenn es um Werte geht, überlebensnotwendig ist. Mehr noch: Sie erst macht einen Bewerter – neben Fachwissen und Expertise – zu einem guten Bewerter.

Ist ein Schweizer Verband mit unabhängigen Sektionen in den Landesteilen also ein übermütiger Traum? Im Gegenteil: Es sollte vielmehr unser aller Ziel sein, wenn wir die Schweizer Immobilienbewerter so etablieren wollen, wie sie es verdient haben: auf Augenhöhe mit anderen Disziplinen aus der Branche. Der SIV wird weiterhin auf dieses Ziel hinarbeiten.

## SAVE THE DATE: MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2019

Die nächste Mitgliederversammlung findet am  
Donnerstag, 2. Mai 2019, in Basel statt.



© Basel Tourismus

## BEWERTUNGS- KNOW-HOW IM KRAFTPAKET

---

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

Alle Daten zum nächsten Dossier-Einsendeschluss sowie den persönlichen Gesprächen finden Sie unter [www.experts-certification.ch](http://www.experts-certification.ch).

Swiss Experts Certification SA  
Geschäftsstelle  
Zieglerstrasse 29  
3007 Bern

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

## DIE SIV- COMMUNITY WÄCHST

Der SIV begrüsst 30 neue Mitglieder  
per 30. Juni 2018

### Einzelmitglieder

Marco Böhi, Bülach  
Dina Agush, Wohlen  
Stéphanie Egli-Fürst, Olten  
Jürg Engemann, Thun  
Bernhard Gasser, Belp  
Daniel Gerber, Birmenstorf  
Bruno Grab, Unterägeri  
Thomas Grolimund, Sissach  
Erwin Gross, Alterswil  
Markus Herold, Egg  
Claudia Hofer Schmid, Ehrendingen  
Jonathan Maeder, Fribourg  
Vanessa Martin, Biel  
Paolo Mazzoni, Comano  
Marco Piccoli, Basel  
Kurt Rosenast, Kaltbrunn  
Stefan Ruesch, Gelterkinden  
Niklaus Schöchlin, Toffen  
Roger Sigrist, Schaffhausen  
Aris Tenconi, Piotta  
Laetitia Wyss, Losone  
Adrian Zürcher, Winznau

### Firmenmitglieder

Agro-Treuhand Rütli AG, Zollikofen  
Follow Immobilien GmbH,  
Düdingen  
Immobird GmbH, Rapperswil-Jona  
Reales GmbH, Riehen  
REFOLIO Real Estate Investment  
Management AG, Zürich  
RIZZO Immobilien GmbH,  
Winterthur  
RT Immobilien Treuhand AG,  
Altstätten  
Waser Immobilien,  
Oberhofen am Thunersee

Wir bedanken uns herzlich für  
Ihr Vertrauen.



## 1. energieautarkes MFH der Welt besichtigt

Unterdorfstrasse 1, 8311 Brütten ZH

Der SIV-Liveanlass vom 15. Juni 2018 war ausgebucht. Kein Wunder, stand doch ein Objekt im Fokus, das es nicht alle Tage zu besichtigen gibt: das erste Mehrfamilienhaus der Welt, das ohne externen Anschluss für Strom, Öl und Erdgas auskommt.

Es gilt als Leuchtturmprojekt, dieses besondere Mehrfamilienhaus in Brütten. Bauherr Walter Schmid, seines Zeichens Bauunternehmer, Initiant der Umweltarena ([www.umweltarena.ch](http://www.umweltarena.ch)) und Pionier in Sachen «Sparen fossiler Energien» wollte ein Objekt mit Vorbildcharakter erstellen. Das ist ihm gelungen.

Hinter der Idee des energieautarken Hauses steht viermal der Buchstabe S: sammeln, speichern, sparsam und Sorge tragen. Renato Nüesch, Mitarbeiter der Umweltarena, erläuterte diese im Rahmen des Rundgangs, der vom Garten über den Keller hinauf zur Musterwohnung führte. **Gesammelt** wird die Energie hauptsächlich über die Photovoltaikpanels. **Gespeichert** wird die gewonnene Energie in Lithium-Batterien über Warmwasser und in Wasserstofftanks, die im Boden versenkt sind. **Gespart** wird dank unterschiedlicher Massnahmen wie mineralischen Bodenbelägen, nicht kippbaren Fenstern, modernster LED-Technologie oder wassersparenden Komponenten bei den sanitären Anlagen. Und **Sorge getragen** werden soll im Alltag durch das Bewusstsein für den autarken Lebensstil, der keinesfalls einschränken soll. So stehen den Bewohnern mit einem Elektro- und einem Bio-/Erdgasauto zwei umweltfreundliche Fahrzeuge zur Verfügung, die – selbstredend – aus eigenem Strom und Biogas betrieben werden. Zahlt sich ein solches Haus aus? «Darum geht es nicht in erster Linie», sagt Schmid, «wir wollten die Ersten sein.»

Franziska Villommet



Unser SIV-Kopf in dieser Ausgabe ist **Markus Burkhalter, Inhaber und Geschäftsführer der Burkhalter AG, Bern. Er ist dipl. Arch. ETH, Mitglied beim SIA, beim SEK Svit und aktiv beim SIV.**

## MARKUS BURKHALTER

---

**Worüber können Sie herzlich lachen?**  
Über mich und fröhliche Komik.

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

Das gelingt mir am allerbesten beim Sport. Ich schwimme, lüfte meinen Kopf beim Joggen oder beim Fechten.

**Haben Sie Vorbilder?**

Ich habe kein spezifisches Vorbild. Es gibt allerdings Menschen, die mich be-

eindrucken. Das sind all jene, die ihre Ideen umsetzen und Träume wahr machen – im Beruflichen genauso wie im Privaten.

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

Das wäre halb so schlimm. Die Kommunikation hat auch vor dem Handy funktioniert. Die Entschleunigung, die sich daraus ergäbe, wäre durchaus reizvoll.

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

Nein, das könnte ich nicht. Und zwar einfach deshalb, weil ich mir den Tagesablauf im Kloster als sehr repetitiv vorstelle. Dafür genieße ich es viel zu sehr, meine Tage frei zu gestalten.

**Was raten Sie dem Immobilienschätzer-Nachwuchs?**

Ich empfehle zwei Dinge: Engagieren Sie sich aktiv in den Verbänden und bilden Sie sich immer weiter.

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

Durch die Digitalisierung wird sich die Verfügbarkeit von Immobiliendaten weiter verstärken. Der Schätzer wird zum Interpreten von vorhandenen Daten und in einfachen Schätzungen durch Modelle ersetzt werden.





# WIR BIETEN PERSPEKTIVEN

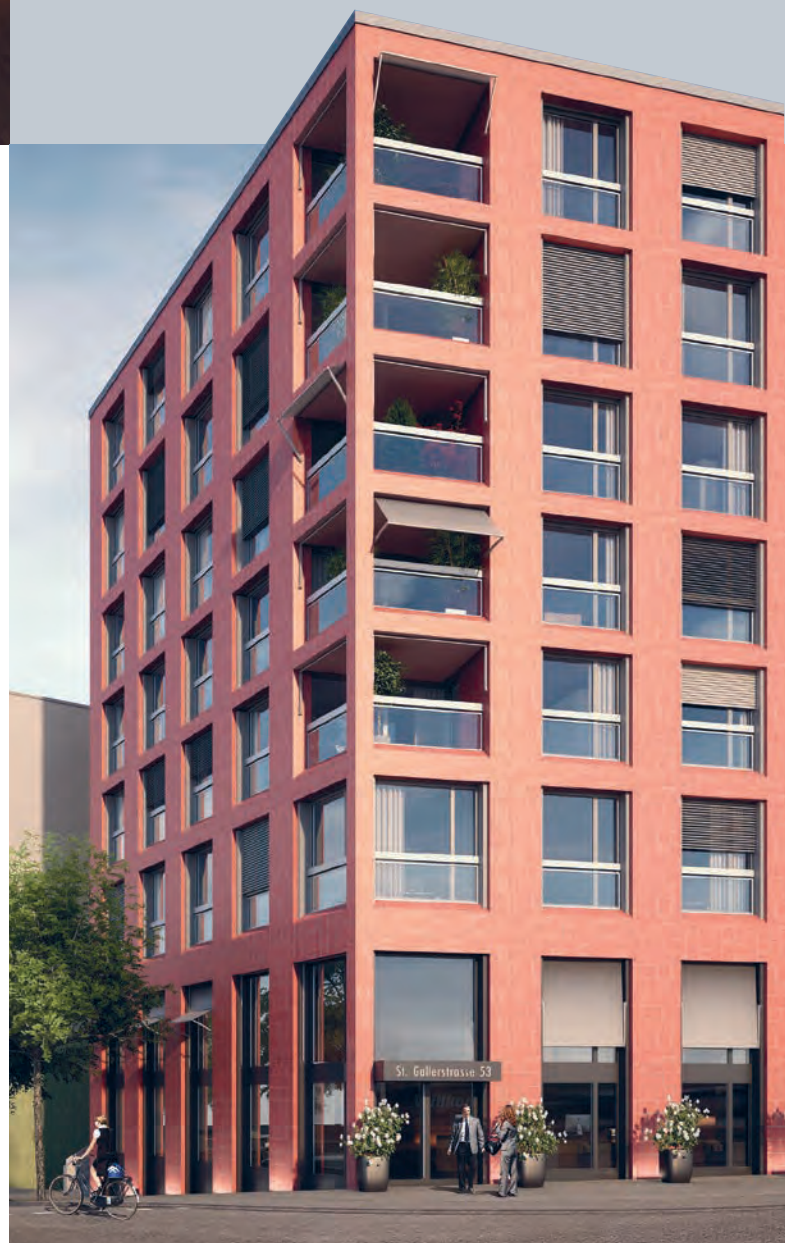
WEIL WIR WISSEN,  
WIE MAN GUTES RICHTIG TUT.

## UNSER SPEKTRUM

- IMMOBILIENENTWICKLUNG
- IMMOBILIENTREUHAND
- RECHTSBERATUNG  
IM BAUWESEN
- IMMOBILIENBEWERTUNG

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

**RESEDA** INVEST





# Ein Schnäppchen?



**immodatacockpit**

Informiert in wenigen Clicks

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

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

ein Produkt von

**immo**compass