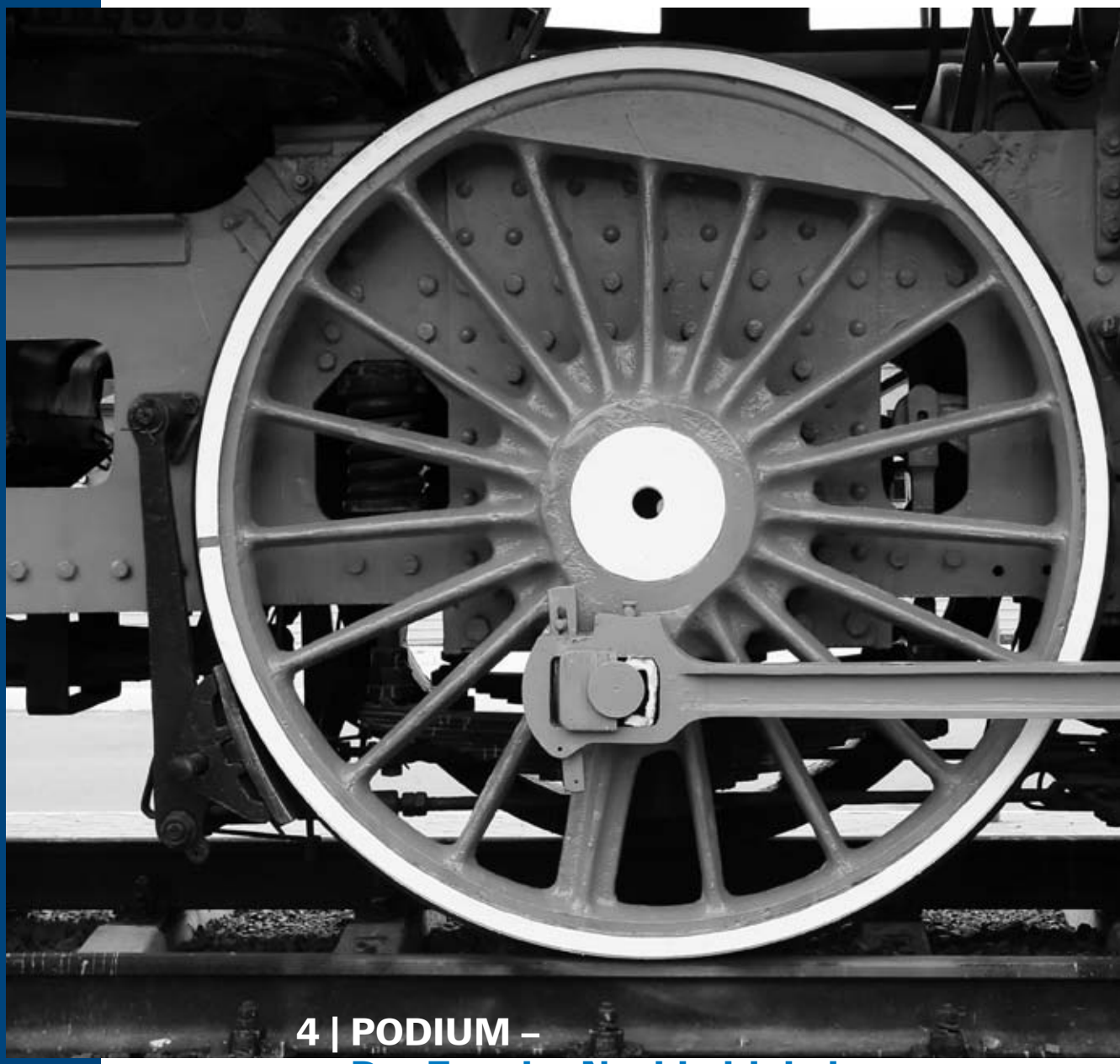
SIV *Infos*

Schutzgebühr Fr. 18.– I Nr. 33 Mai 2010

3 | FOKUS – Welche Aufmerksamkeit hat Nachhaltigkeit bei Immobilien verdient? 5 | AKTUELL – Keine Zwangsabgabe für Immobilienbewerter – bitte! 6 | AKTUELL – Das erste Lebensjahr der Sektion SIV-SI 7 | SIV LIVE – SIV-GV 2010: Die Tücken der Gastrobewertung 8 | KNOW-HOW – Was wäre, wenn der Nettozinssatz einfach aus einer Tabelle abzulesen wäre? 11 | PRÜFSOFA – Der Entwerter 12 | AKTUELL – Die Methode entscheidet über den Preis – tut sie das? 14 | SIREA – «Wir sind einzig der Qualität verpflichtet» 16 | SIREA – Weiterbildung ohne Wenn und Aber



4 | PODIUM – Der Zug der Nachhaltigkeit steht bereit

Besuchen Sie die SIV-Website: www.siv-ch.ch

SIV
Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband

| EDITORIAL | Die Mechanismen, wie sie im freien Markt der Schweizer Schätzerhandbücher spielen

Liebe Mitglieder
Sehr geehrte Immobilienfachleute und Interessierte

Buchpublikationen haben es in sich. Fachbuchpublikation noch mehr. Der Verleger möchte ein Buch, das inhaltlich greift, aber auch rentabel ist (oder zumindest kostendeckend). Der Autor kompakte Wissensvermittlung und auch ein Stück Selbstverwirklichung. Der Leser maximalen Mehrwert auf allen Ebenen. Und der Kritiker möglichst viel Schwachstellen. Sie geben mir sicher Recht, dass es bisweilen schwierig ist, alle Bedürfnisse maximal zu befriedigen. Also haben wir uns auf Autor und Leser konzentriert. Die Nachfrage gibt uns recht – und der Kritiker übrigens auch. Denn der «Mitbewerber» hat uns gelesen – und zwar sehr genau – und in der Immobilia von April 2010 unserem neuen Schätzerbuch «Die Immobilienbewertung» eine 3-seitige Buchbesprechung gewidmet. Keine schlechte Bilanz, ein herzliches Dankeschön an dieser Stelle.

Ohne auf die einzelnen von David Saxer bemängelten Punkte einzugehen, stellen wir die Entstehung der Lageklassentabellen (die Herr Saxer aufgrund seiner Jugendlichkeit nicht kennen kann) nochmals dar: Die Lageklassentabellen wurden 1992 von Canonica «erfunden», anschliessend 1993 im grünen VAS-Ordner und 2000 im SIV-Lehrgang publiziert. Sie wurden dann – nur ganz leicht verändert – vom SEK SVIT in ihr Buch übernommen. Man könnte dem auch Abschreiben sagen. Die entscheidende Frage von Saxer richtet sich aber vermutlich eher auf den Anteil des Landanteils am Neuwert (SEK SVIT) oder vom Gesamtwert (Canonica). Die Philosophie, Anteil vom Gesamtwert, wurde schon von Nägeli propagiert und solange die Geschichte zurückreicht auch vom VAS und von Canonica. In diesem Sinne ist es kein Zurück, sondern eine Fortführung des bisher von Canonica propagierten Ansatzes. SEK SVIT geht einfach einen andern Weg – man kann sich streiten, welcher der logischere ist.

Auf Seite 2 der Buchbesprechung geht's weiter, tiefer, Saxer spricht gar von «Verletzung der ehernen Regel Nr. 1», dass man wertvolle Informationen verlöre, um ihm (Autor Francesco Canonica) dann (wenn auch nur in 1 Punkt) wieder recht zu geben. Zwischendurch verweist Herr Saxer auch auf das Schätzerhandbuch SVKG/SEK SVIT 2005. Das ist doch gut so. Denn wir leben in einer freien Marktwirtschaft mit freier Denke: Wir können uns entscheiden, wofür wir wollen.
Dass das Buch die Schweizer Schätzerliteratur bereichert (Fazit Herr Saxer), finden wir auch. Dass es unvollständig ist, verstehen wir nicht als Vorwurf, sondern als Kompliment (wir hatten ja schliesslich nur eine begrenzte Anzahl Seiten zur Verfügung). Wir erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Das Buch ist als Autorenbuch eines von anderen auf dem Markt. Es ist jedem Einzelnen überlassen, das für ihn Richtige aus dem Angebot herauszupicken. Autoren wie Fierz und Canonica, polarisierend wie sie manchmal wirken, haben mit ihren Publikationen, Gedanken und Forschungen die Schätzerlehre in der Schweiz in grossem Ausmass geprägt. In diesem Sinne gebührt ihnen auch ein Dankeschön der Bewerter. Und wir finden auch, dass es sehr wohl als Lehrbuch geeignet ist – vorausgesetzt, man bleibt kritisch. Aber das sind wir Schätzer ja von Natur aus.

In diesem Sinn – noch einmal herzlichen Dank für die Besprechung. Und wir freuen, uns, dass wir mit unserem Schätzerbuch den Markt ganz offensichtlich bereichern.

Ihr René Sproll

René Sproll
Präsident SIV

Neumitglieder 2010 – Herzlich willkommen im SIV

Einzelmitglieder
Altenburger Olivier, Schaffhausen
Steinauer Roland, Einsiedeln
Mohler Silvan, Frauenfeld
Basset Adrian, Oberengstringen
Tallero Anna Lisa, Winterthur
DeLuigi Thierry, Odogno
Büscher Thomas, Zuzwil
Laternser Karl, Balzers
Bader Rolf, Amriswil

Firmenmitglied
Dr. Meyer Verwaltungen AG, Peter Schmid, Bern

Impressum
Redaktionsleitung SIV infos: sibyllejung kommunikation, Felsenstrasse 28, 9000 St.Gallen, Tel. 071 222 95 92, sibylle@jungkomm.ch
Redaktioneller Beirat: Jürg Gredig, Werner Ramseyer, Hubert Wagner
Sekretariat: Sekretariat SIV, Poststrasse 23, Postfach 2149, 9001 St.Gallen, Tel. 071 223 19 19, Fax 071 223 19 20, sekretariat@siv-ch.ch
Präsident: René Sproll, c/o Sproll & Ramseyer AG, Poststrasse 23, 9001 St.Gallen, Tel. 071 223 18 18, Fax 071 223 18 08, presi@siv-ch.ch
Auflage: 3'000 Exemplare, **Satz und Druck:** Schmid-Fehr AG, Goldach
Titelbild: © Nikolay Alexandrov | Dreamstime.com
www.siv-ch.ch

myclimate neutral Drucksache
No. 01-10-355059 – www.myclimate.org
© myclimate – The Climate Protection Partnership

| FOKUS | Welche Aufmerksamkeit hat Nachhaltigkeit bei Immobilien verdient?

«Anschaulich ist das Wort nicht; was es besagen will, benennt es ungenau; und so, wie die Uno es definiert hat, hebt es sich selbst auf.» Wolf Schneider beleuchtet in den ersten Zeilen seines Schlaglichts im NZZ Folio von März 2010 wunderschön die Sinnhaftigkeit der Nachhaltigkeit. Ein Zauberwort der Moderne, das für vieles herhalten muss – auch in der Immobilienbewertung? Wir haben Martin Frei (MF) und Daniel Conca (DC) den (nachhaltigen) Puls gefühlt.

Was verstehen Sie unter Nachhaltigkeit bei Immobilien?

MF: *Immobilien sind für mich seit eh und je eine Verkörperung der Nachhaltigkeit – zumindest in der Schweiz. Zum einen bestehen sie aus Grund und Boden, mit einer tatsächlich unbeschränkten Nutzungsdauer unter Erhalt der wesentlichen Eigenschaften, und zum andern aus einem Gebäude, wo unsere Normen und Qualitätsstandards es mit sich bringen, dass die Nutzung bei entsprechenden Massnahmen sehr lange möglich ist. Nun hat der Begriff Nachhaltigkeit heute plötzlich Sexappeal erhalten in einem erstaunlichen Ausmass, erstaunlich zumindest, was Immobilien anbelangt. Die Infizierung der Immobilien mit diesem «new look» von Nachhaltigkeit ist sachlich betrachtet von Gutem, aber eigentlich kalter Kaffee. Nachhaltigkeit war schon immer eine Selbstverständlichkeit bei Immobilien und bei Fachleuten mit dem nötigen Sachverstand.*

DC: Die Entwicklung von Immobilien ist eine langfristige Angelegenheit, die von exogenen Rahmenbedingungen abhängig ist. Diese können sich verändern. Nachhaltigkeit bedeutet, diese möglichen Veränderungen einzubeziehen oder diese zumindest nicht zu negieren.

Wie wichtig ist das Thema Nachhaltigkeit bei der Immobilienbewertung?

MF: *Es scheint mir übertrieben, dem Modewort Nachhaltigkeit in einer Immobilienbewertung einen Stellenwert von besonderer Wichtigkeit zu geben. Die zur Nachhaltigkeit gehörenden Aspekte sind zu beachten, klar, aber ein fachkundiger Bewerter weiss und macht das.*

DC: Der Wert einer Immobilie hängt von deren Nutzen ab. Nutzen generiert sich immer künftig; Vergangenes ist unerheblich und die Gegenwart bereits wieder Vergangenheit. Der Wert von Immobilien ist ein langfristiger, weshalb die Immobilienbewertung zwar immer stichtagbezogen ist, jedoch in der Aussage die grösstmögliche Nachhaltigkeit ausweisen muss. Die Nachhaltigkeit ist zudem auf neue Risiken hin auszudehnen und breiter zu verstehen. So sind neben ökologischen und immobilienspezifischen auch gesellschaftspolitische und übergeordnete wirtschaftliche Rahmenbedingungen einzubeziehen.

> **«Heutige Gutachten haben tendenziell noch zu viel Expertenwissen eingebaut»** Daniel Conca

> **«In der Realität muss Nachhaltigkeit abgebildet sein, sonst wäre sie ein Phantom»** Martin Frei

(Wie) widerspiegelt sich das in den aktuellen Schätzungsmethoden?

MF: *Sobald die letzten Verfechter des Realwertes – oder noch gar des Mischwertes – ausgestorben sind, ist diese Frage eigentlich gar nicht mehr zu stellen. Alle Methoden, die sich an den zukünftigen Erträgen und dem aktuellen Markt orientieren, bilden die Realität ab. In der Realität muss Nachhaltigkeit abgebildet sein, sonst wäre sie ein Phantom.*

DC: Es widerspiegelt sich nur zum Teil oder sagen wir noch ungenügend oder dann nicht nach einem einheitlichen Raster. Bei der Festlegung des objektspezifischen Kapitalisierungs-/Diskontsatzes werden Risiken natürlich erfasst, sofern dieser vom Bewertungsexperten methodisch so angewandt oder verstanden wird. Dann hängt die mögliche Mietzinsentwicklung natürlich auch von deren (nachhaltigen) Einschätzung ab. Anlässlich des Forums für Schätzungsexperten im 2003 hatte ich mich bereits damit auseinandergesetzt und im Auftrag der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK / SVIT den Einfluss im Kapitalisierungssatz näher umschrieben, wobei ich mich dabei auf die Erkenntnisse von Prof. Erwin Staehelin von der HSG St.Gallen stützte.

Herr Frei, Sie haben vorher gesagt, die Nachhaltigkeit sei seit jeher Bestandteil einer Schätzung. Konkret?

MF: *Nachhaltigkeit ist ein Bestandteil einer Immobilie. Sehen wir die Immobilienmerkmale und die Teilindikatoren an, die z.B. die ESI-Immobilienbewertung aufzählt, kann man getrost Fachliteratur aus den achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts aufschlagen, um festzustellen, was längst Bestandteil einer sorgfältigen Bewertung ist. Die Aspekte der Nachhaltigkeit wurden einfach nicht derart hervorgehoben. Und natürlich ist die Sensibilität für einen haushälterischen Umgang mit Ressourcen heute viel grösser als damals.*

Herr Conca, wie nehmen Sie dazu Stellung, dass die Nachhaltigkeit Bestandteil einer jeden Schätzung ist?

DC: Müsste sie, ist sie aber wie gesagt nicht in jedem Fall. Ich meine, es fehlt ein einheitlicher Raster. Alle müssten unter Nachhaltigkeit bei Immobilien auch dasselbe verstehen. Für viele ist auch die Frage, wie weit eine Bewertung gehen soll, unbeantwortet – wo z.B. die Ab-grenzung zur Due Dilligence ist. Dann werden Bewertungen leider nicht immer von Profis verfasst und mit Profi meine ich unter anderem auch Personen, die Berufe in der Immobilienwirtschaft ausüben. Professioneller Bewerter ist nicht derjenige, der die Methode am besten beherrscht, sondern der, der ein Mindestmass an Erfahrung nachweist und diese regelmässig bei der Verfassung von Gutachten einbringt.

Nun wird der Vorwurf laut, dass der finanzielle Mehrwert von Nachhaltigkeit in einer Bewertung nicht ausreichend berücksichtigt wird. Wie nehmen Sie dazu Stellung?

MF: *Mehrwert entsteht bei einer Immobilie nicht aus Gebäudeausweisen und Zertifikaten, sondern aus Mehrertrag oder allenfalls durch nutzungsbedingte Minderkosten bei selbst genutzten Immobilien. Nachhaltigkeit, etwa im Sinne von Minergie und ähnlichen Ansätzen, generiert vorerst Mehrkosten für den Investor. Diese Mehrkosten soll der Investor auf den*

Mietzins überwälzen können, sonst entsteht für den Eigentümer kein Mehrwert. Finanzielle Vorteile aus dieser Nachhaltigkeit fallen hauptsächlich auf Seite der Gebäudenutzer an, etwa durch tiefere Mobilitäts- und Nebenkosten.

DC: Das ist meiner Meinung nach schon der Fall, was nicht heisst, dies sei einfach. Das Projekt des Center for Corporate Responsibility der Universität Zürich hat sich genau mit dieser Frage befasst, nämlich der Nachhaltigkeit von Immobilien einen finanziellen Wert zu geben. Die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer war in der Steuerungsgruppe vertreten und hat versucht, die gemachten Erfahrungen der Experten einzubringen, sei es aus den Transaktionen als auch methodisch. Hier ist auch auf den Punkt der Begriffseinheitlichkeit zurückzukommen. Diese fehlt.

«Alle müssten unter Nachhaltigkeit bei Immobilien auch dasselbe verstehen» Daniel Conca

Aus der Sicht des Bestellers: Wie transparent ist ein heutiges Gutachten in Bezug auf Nachhaltigkeit?

MF: *Transparenz ist einer meiner Lieblingsbegriffe bei Bewertungsberichten. Ihm sollte Sex Appeal zustehen. Transparenz heisst Offenlegen von wesentlichen Bewertungsfaktoren und Werttreibern bzw. der Überlegungen und Annahmen dazu. Wer sich nicht konkret outet, wie er zu seinem Kapitalisierungssatz oder seinem Diskontierungssatz gekommen ist, ist nicht transparent. Wer dann in diese Sätze oder sonst wo eine separate Nachhaltigkeitsprise hineinstreut, soll das machen. Es ist aber zu hoffen, dass dann die Nachhaltigkeitsaspekte nicht schon in anderen Bewertungsfaktoren genügend abgebildet sind.*

DC: Das hängt natürlich davon ab, was bestellt bzw. welche Prüfdichte verlangt wurde und welche Aussagen dann tatsächlich auch erhärtet dargestellt werden können und dürfen. Das Gutachten ist ja ein Bericht eines Sachverständigen, der nicht nur ein Resultat liefert, sondern transparent auch dessen Herleitung darzustellen hat. Heutige Gutachten haben tendenziell noch zu viel Expertenwissen eingebaut, wie zum Beispiel die Herleitung des Diskontierungssatzes. Der Besteller möchte nachvollziehen können; das ist eine verständliche Forderung.

Ein Blick in die Zukunft. Welche wichtigen Themen / Mechanismen werden die Bewerterwelt in naher Zukunft beschäftigen?

MF: *Transparenz, oder schärfer: Offenlegung scheint mir eines dieser Themen zu sein. Es ist dies auch eine Forderung der Rechnungslegungsvorschriften. Ausserdem bekommt die einer Bewertung immanente Unsicherheit bezüglich des Wertes wieder Bedeutung, besonders bei volatilen Märkten oder Einbruch der Nachfrage. Die Schockwellen der Finanzkrise wirken da in dem Sinn nach, dass Eigentümer von Immobilienportfolios sich fragen müssen, wie tief in Stein ihre Immobilienwerte eigentlich gemeisselt sind. Und zuletzt ist es berechtigt, einige alte Usanzen kritisch zu hinterfragen: Welches sind eigentlich wirkliche Risiken und wie hoch sind diese, die einen Immobilitätszuschlag rechtfertigen? Oder: Ist die derzeitige Sichtweise der Entwertung von Immobilien angesichts der Realität des faktischen Erneuerungsverhaltens noch berechtigt?*

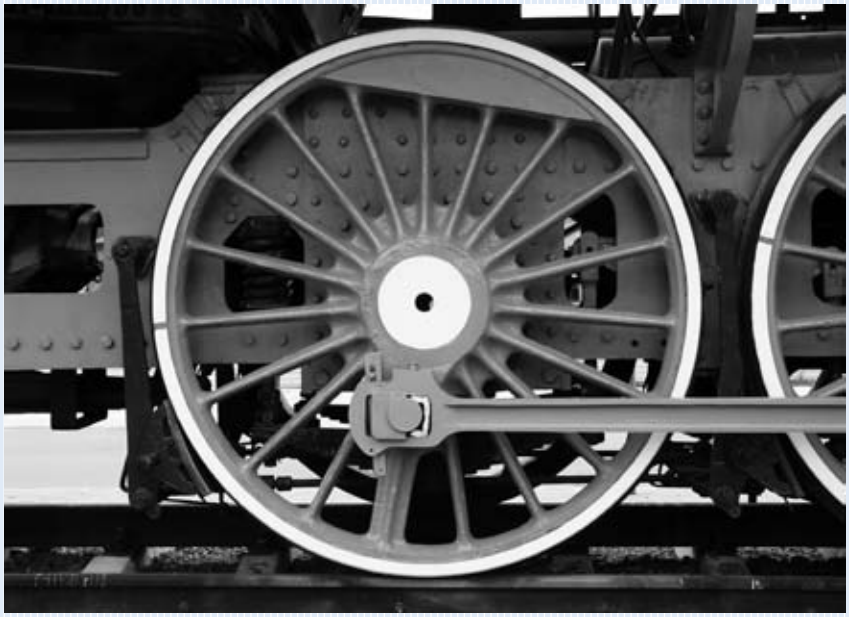
DC: Es liegt auf der Hand, dass es die Nachhaltigkeit ist, wie sie vorliegend definiert wurde, und die Frage, wie absolut diese denn auch wirklich ist, sein muss und darf. Dann sind es sicher die internationalen Standards, denen sich die schweizerische Bewertungsindustrie und auch die Gutachter nicht verschliessen dürfen. Für letztere sicher auch die Qualität der einzelnen Bewertungsberichte und die Frage nach der sachgerechten Methode je nach Fall; eben der Best Practice. Wichtig wird auch die Einbindung ökonometrischer Modelle sein – und ich spreche hier bewusst von «Einbindung», da uns diese Modelle wichtige Indikatoren geben können, aber alleine nicht in jedem

Veranstaltungstipp

SIREA Podium: 14. Juni 2010
Der Zug der Nachhaltigkeit steht bereit

Experten diskutieren über Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung
Das Tauziehen um Definitionen, Standards und Normen ist zwar noch im Gang (s. Interviews). Eine einfache Marke alleine – Minergie – reicht nicht mehr. Die Probleme sind komplexer. Nachhaltigkeitsrating heisst das schnelle Zauberwort. Mit dem ESI® gelingt der Brückenschlag vom Rating zum Immobilienwert. Was gilt, soll schliesslich rentieren. Nun ist alles klar! Die, die begriffen haben, winken uns bereits aus dem Salonwagen zu. Wer nach dem Ziel der Reise fragt, wird zurückgelassen.
Für diejenigen, die auf dem Perron stehen, die Wartenden, die Fragenden, die Unentschlossenen, veranstalten wir das SIREA Podium. Sinnigerweise am Ort des Geschehens, im Hauptbahnhof Zürich, im Au Premier, am **Montag, 14. Juni 2010, 17.00 bis 19.00 Uhr.**

Der Eintritt zum Podium ist frei, eine Anmeldung aber erforderlich unter info@sirea.ch, Stichwort «Podium Nachhaltigkeit». Die Platzzahl ist, wie im Zug der Nachhaltigkeit, beschränkt.



Fall zum richtigen Resultat führen.

Abschliessend: Nachhaltigkeit (bei Immobilien) ist viel Lärm um …?

MF: *Das SIA-Heftli, heute TEC21, ein Heftli, dem weder staatsfeindliche noch kapitalistische Wesenszüge nachzusagen sind, hat es in der Nummer 24/2009 auf den Punkt gebracht: «Der Begriff Nachhaltigkeit ist als Modewort, Kampfparole, Verkaufsargument und Propagandafloskel allgegenwärtig.» Dem ist nichts beizufügen.*

DC: Ich glaube nicht, dass es viel Lärm um nichts ist. Die Bewertung einer Immobilie ist ein komplexer Vorgang, welcher je länger je weniger alleine zu lösen ist, der aber auch viel Erfahrung am Markt benötigt, um ihn überhaupt bewältigen zu können. Dass man sich Fragen nach verbesserten Informationen – und eine Immobilienbewertung ist im weiteren Sinn eine Information – bei Transaktionen und eigentlich auch generell in der Methodik stellt, mit dem Ziel, verbesserte Transparenz zu schaffen und damit auch eine höhere Marktliquidität zu erreichen, hat doch nichts mit viel Lärm um nichts zu tun.

Martin Frei
*1946, MSc ETH in Architektur / SIA, MAS ETH in Management, Technology and Economics / BWI, Zürich
mf@immoconsult-frei.ch

Daniel Conca
*1964, lic.iur., dipl. Immobilien-Treuhänder, MRICS, Präsident Schweiz. Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT, Bern
daniel.conca@bern.ch

| AKTUELL | Keine Zwangsabgabe für Immobilienbewerter – bitte!

Treuhand Suisse, Treuhand Kammer, SVIT und USPI streben eine Allgemeinverbindlichkeitserklärung ihres Berufsbildungsfonds OKGT (Organisation Kaufmännische Grundbildung Treuhand) an. Sie haben dazu ein Gesuch beim Bundesamt für Berufsbildung und Technologie BBT gestellt. Die Möglichkeit einer Allgemeinverbindlichkeitserklärung basiert auf dem Berufsbildungsgesetz Art. 60 und der Verordnung zum Berufsbildungsgesetz Art. 68.

Die angestrebte Allgemeinverbindlichkeit würde bedeuten, dass alle Firmen, die im weitesten Sinn treuhänderisch tätig sind oder im Antrag erwähnte Tätigkeiten ausüben, Beiträge in den Fonds OKGT leisten müssten. Zu diesen Tätigkeiten zählen die Gesuchsteller auch die Immobilienbewertung und das Portfoliomanagement. Der jährlich geschuldete Betrag würde je nach Firmengrösse zwischen CHF 200 und CHF 1'000 betragen. Ausgenommen von den Beiträgen wären Mitglieder der oben erwähnten Trägerschaft. Für SIV-Mitglieder käme eine erfolgreiche Allgemeinverbindlichkeitserklärung somit einer Zwangsabgabe gleich.

SIV und SIREA haben beim BBT eine Einsprache gegen die angestrebte Allgemeinverbindlichkeitserklärung eingereicht. Sie lehnen diese ab, weil wichtige Voraussetzungen nicht gegeben sind:

- Das Spektrum der Betroffenen ist im Antrag so weit gesetzt, dass praktisch jede in irgendeiner Form treuhänderisch oder beratend tätige Firma oder Teile derselben (Architekten, Berater, Anwälte, Personalbüros, aber auch Banken, Versicherungen etc.) unter die Beitragspflicht fallen könnten. Die Voraussetzung einer schlüssigen Branchendefinition ist für die angestrebte Allgemeinverbindlichkeit nicht gegeben. In der Umsetzung schafft dies latent Räume für Willkür bei der Beitragserhebung und Konflikte beim Inkasso.
- Das Grundwissen für spezialisierte Tätigkeiten, die in der Allgemeinverbindlichkeitserklärung aufgeführt sind, wird nicht allein oder vornehmlich im Rahmen der beruflichen Grundbildung (Lehre) vermittelt. Gerade Bewerter und Portfoliomanager kommen aus unterschiedlichsten Berufszweigen und Branchen, haben bereits verschiedenste Ausbildungen genossen und sind auch in zahlreichen Branchen weiterhin tätig. Betriebe, in denen diese Tätigkeiten ausgeübt werden, können deshalb auch nicht wie im Gesetz zwingend vorgeschrieben von den Angeboten der OKGT profitieren.
- Das Berufsbildungsgesetz hat zum Ziel, die Vielfalt in der Aus- und Weiterbildung zu fördern. Gerade im Bereich der Immobilienbewertung und beim Portfoliomanagement ist diese Vielfalt gegeben. Es bestehen heute gute etablierte Lehrgänge und Kurse auf Universitäts-, Fachhochschul- und Berufsprüfungsniveau. Auch zur Sicherstellung des beruflichen Nachwuchses ist eine Allgemeinverbindlichkeitserklärung hier unnötig.

Das BBT wird die Einsprache nun bearbeiten. SIV und SIREA sind zuversichtlich, dass die Einwände Wirkung zeigen und der Antrag abgewiesen wird. Selbstverständlich sind SIV und SIREA bereit, gemeinsam mit den antragsstellenden Verbänden nach Lösungen zu suchen, die der Immobilienbranche als Ganzes zu Gute kommen.

HW

| AKTUELL |

Das erste Lebensjahr der Sektion SIV-SI

1 Jahr Sektion SIV-SI – gefeiert wurde an der Immoexpo Lugano, wo auch die Jahresversammlung stattfand.

Die Immoexpo, wichtiger Treffpunkt der (Tessiner) Immobilienbranche, wächst von Jahr zu Jahr und gilt mit 45'000 Besuchern als wichtige regionale Messe überhaupt.
Für die junge Tessiner Sektion SIV-SI ist es ausschlaggebend, hier präsent zu sein und ein Zeichen zu setzen – ganz besonders in diesem Jahr, wo auch andere Verbände wie Hauseigentümerverband, SVIT oder RICS anwesend waren. Zusammen mit über zwei Dutzend Immobilienfirmen und -portalen bildeten alle Anbieter einen interessanten Querschnitt.

Stefano Lappe/
Emanuele Saurwein

Zusammenarbeit als Leitmotiv: SIV-SI-Stand an der Immoexpo 2010 – direkt neben SVIT und Hauseigentümerverband
Immoexpo 2010 dopo l'assemblea annuale.
I nostri «vicini» SVIT e CATEF

Der Vizebürgermeister von Lugano, Erasmo Pelli, zu Besuch am SIV-SI-Stand mit «unserem» neuen Präsidenten Emanuele Saurwein
Il Vicesindaco di Lugano Erasmo Pelli in visita allo stand SIV-SI con il «nostro» nuovo presidente Emanuele Saurwein

| ATTUALITÀ |

Primo anno di vita della sezione SIV-SI

Primi festeggiamenti per il SIV-SI in Ticino. In occasione della seconda edizione di Immoespo a Lugano, si è svolta anche la seconda assemblea annuale della Sezione SIV-SI.

Immoespo è cresciuta nel tempo fino a diventare un punto importante d'incontro per tutte le persone attive nel settore immobiliare in Ticino. Per la nostra giovane associazione è fondamentale «marcare presenza».
Quest'anno in particolare anche le altre associazioni di categoria hanno intuito l'importanza di esserci. La CATEF, la SVIT e il RICS, oltre ad una ventina delle più importanti agenzie immobiliari erano presenti. Il nostro stand, moderno, con un grande schermo, l'intera documentazione dei corsi SIREA bene in mostra, prospetti e documentazione e la nuova poderosa pubblicazione del SIV-CH «Schätzerbuch», era particolarmente ben in mostra e ben visitato.
Abbiamo avuto l'occasione di essere posizionati vicino alla CATEF e alla SVIT con i quali abbiamo avuto una serie di incontri bilaterali molto interessanti e costruttivi. Si prospettano in avvenire attività che si svolgeranno congiuntamente. Un segnale positivo, chiaro. Il dialogo con tutti gli operatori del settore non può che costruire una rete di professionisti capace di rispondere al meglio alle richieste, sempre più esigenti, del mercato immobiliare.
Le frequenti domande e visite dei visitatori confermano l'interesse di una categoria forte di professionisti e nel nostro settore in particolare.
Il giorno dell'apertura della manifestazione il SIV-SI ha tenuto la sua seconda assemblea.
Sono stati esposti il rapporto annuale del comitato SIV-SI e il rapporto annuale del delegato SIV-CH, accettati dall'assemblea. Dopo una fase iniziale di avvio impostata sull'entusiasmo, il gruppo di lavoro SIV-SI ha rinnovato parte dei suoi membri con lo scopo di avere nuova linfa. Nel corso dell'anno, sono usciti dal gruppo di lavoro Wolfango Solcà e Lucio Spadea. Il gruppo e l'assemblea li ringraziano particolarmente per quanto svolto e per quanto hanno portato alla sezione. Nel corso dell'assemblea la presidente Tiziana Gerosa ha lasciato il comitato.
L'assemblea ha applaudito la presidente per il lavoro svolto e il comitato ha ringraziato Tiziana per quanto fatto.
Il rinnovato e rinforzato comitato, con l'entrata di professionisti «DOC» come Thierry de Luigi, capo stime UBS Ticino, e Pascal Brülhart, MRICS e titolare della Brülhart e Partners oltre che responsabile SIREA per il Ticino, Alessandro Coduri, fiduciario immobiliare (segretario SIV-SI) Emanuele Saurwein (nuovo presidente SIV-SI), architetto, titolare dello studio LANDS, e Stefano Lappe (vicepresidente SIV-SI), fiduciario immobiliare, membro di comitato del SIV-CH, è ora pronto per le nuove sfide che l'attendono.
Obiettivo per il 2010 far crescere la sezione SIV-SI e rinforzare il marchio di qualità che ciò rappresenta. Rafforzeremo quindi la presenza sul terreno facendoci conoscere sempre di più come «i valutatori». Questo sia con il nostro professionale lavoro, sia con una pubblicità mirata del marchio. La credibilità del SIV risiede in particolare nel lavoro dei suoi associati.
Siamo sicuri che nei prossimi anni, sempre più, quando si pensa ad una stima si penserà automaticamente ad una stima SIV.

Emanuele Saurwein/Stefano Lappe

| SIV LIVE | SIV-GV 2010: Die Tücken der Gastrobewertung

Strukturwandel in Gastronomie & Hotellerie – (wie) beflügelt er den Bewerter-Alltag? Dieses Thema stand im Zentrum der 12. Generalversammlung des Schweizerischen Immobilienschätzer-Verbandes SIV vom 26. März 2010 im Grand Hotel Dolder, Zürich.

Thomas Schmid, Managing Director des Grand Hotel Dolder, führte die SIV-Mitglieder durch einige der 173 luxuriösen Zimmer, durch die grosszügigen Bankett- und Seminarräumlichkeiten und das 4'000 Quadratmeter grosse Spa des Grand Hotels Dolder. Der Umbau des luxuriösen City Resorts hat 470 Mio. Franken gekostet. Eine Nacht im De-Luxe-Zimmer ist für 970 Franken zu haben, der Sonntagsbrunch für 85 Franken pro Person.

Ertrag wirkt sich auf Immobilie aus

In der übrigen Schweizer Hotellerie herrschen andere Dimensionen: Mit einer Durchschnittsgrösse von 38 Betten und einer Belegung von 41 Prozent erzielte sie 2009 einen durchschnittlichen Umsatz von 1,8 Mio. Franken. Ein Grossteil der Betriebe in der Gastronomie und Hotellerie könne damit keinen genügenden Ertrag erwirtschaften, was sich auf den Wert der Immobilien auswirke, stellte Bewertungsexperte Beat Brunner fest.

Der Teufel steckt im Detail

Der Einfluss des Wirtes oder der Köchin auf den Geschäftsgang sei enorm. Diesen Aspekt gelte es bei Gastroschätzungen zu berücksichtigen. Brunner führte auch hier Zahlen an: «In der Gastronomie steht im Durchschnitt alle vier Jahre ein Wirtewechsel an.» Doch stecke der Teufel auch im Detail. So seien Kücheneinrichtungen, Buffets oder Kühlanlagen häufig nicht Teil der Immobilie, sondern des Inventars.

Mit oder ohne Umnutzungskonzept

Wer Gastroimmobilien bewerte, tue gut daran, sich in die Situation des Eigentümers zu versetzen, empfiehlt Andreas Thiemann vom SIV-Vorstand. Geht es um einen Verkauf oder um eine Erbteilung und damit um die Weiterführung des Betriebs? «Unterschiedliche Ausgangslagen erfordern unterschiedliche Szenarien – mit oder ohne Umnutzungskonzept.»

Das neue Schätzerbuch

Vorstandsmitglied Luzia Bänziger ehrte den SIV-Gründungspräsidenten Francesco Canonica als Verfasser des neuen, 520 Seiten starken Schätzerbuches «Die Immobilienbewertung»* und Melanie Brunner für das gelungene Layout. 2'000 Exemplare wurden gedruckt, über die Hälfte ist bereits verkauft.

LB

***Literaturtipp**

Die Immobilienbewertung. Schätzerwissen im Überblick

Francesco Canonica, Hrsg. Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband SIV, 520 Seiten, 2009.

Das Buch reflektiert lebenslange Schätzererfahrung. Zahlreiche Beispiele und Grafiken sorgen für gute Verständlichkeit. Ein farbiges Leitsystem kennzeichnet Theorie, Methodik und Anwendungen. Nützliche Tabellen, Kennwerte und Stichwortverzeichnisse runden das Gesamtwerk ab. Das Buch gehört in die Bibliothek jedes Schätzers. Hier kann es bestellt werden: www.schaetzerbuch.ch

SIV-Präsident René Sproll in Aktion

Entspannt: SIREA-Geschäftsleiter Hubert Wagner und SIV-Präsident René Sproll

Der SIV im Spa

| KNOW-HOW | Was wäre, wenn der Nettozinssatz einfach aus einer Tabelle abzulesen wäre?

Er gilt als wichtigste Zahl in der Immobilienbewertung und scheidet bisweilen die (Interpretations-)Geister – der Nettozinssatz. Ein Überblick über die verschiedenen propagierten Ansätze zu dessen Herleitung. Und eine kritische Würdigung.

Der Nettozinssatz wird in der Praxis entweder synthetisch oder analytisch hergeleitet. Beim analytischen Verfahren erfolgt die Festlegung durch einen Vergleich mit getätigten Immobilientransaktionen. Da in der Schweiz der öffentliche Zugang zu Immobilientransaktionsdaten fehlt und das Transaktionsvolumen vergleichsweise tief ist, dürften die meisten Zinssatzbestimmungen hierzulande auf dem synthetischen Verfahren basieren. Hier wird der Nettozinssatz systematisch aufgebaut. Entsprechend zahlreich sind die Vorstellungen, wie dieser Aufbau zu erfolgen habe. Ein Überblick.

A) Zinssatz in «Die Immobilienbewertung»

Der Eigenkapitalzinssatz ist letztlich der […]«bewegliche» Faktor einer Immobilienbewertung, alle anderen Faktoren lassen sich aus Tatsachen und Sachverhalten ableiten.
Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung, 2009, SIV St. Gallen, S. 91

«Die Immobilienbewertung» von Autor Francesco Canonica, auch «neues Schätzerbuch» genannt, enthält die heute umfassendste und detaillierteste Herleitung des Nettozinssatzes. Der darin propagierte Ansatz ist unter SIV-Schätzern weit verbreitet und wird im CAS in Immobilienbewertung gelehrt.

Der Autor geht von einem Zinssatz aus, der auf dem objekttypischen Fremdkapitalanteil und dem entsprechenden Bankenzinssatz basiert. Der Eigenkapitalanteil wird nach dem Opportunitätsprinzip (= welche Anlagealternativen hat die typische Käufergruppe) aufgebaut: Risikolose Anlage Bundesobligation, bereinigt um die Teuerung, Zu- und Abschläge je nach Käufertypus und Immobilienrisiko. Der Autor geht vom Grundsatz aus, dass das Eigenkapital alle Chancen und Risiken der Investition trägt. Die im «neuen Schätzerbuch» aufgeführte Tabelle mit Zu- und Abschlägen (Canonica, 2009, S.95) basiert vor allem auf Datenmaterial und Betrachtungen aus den Jahren 2008 und 2009 und entspricht der persönlichen Erfahrung des Autors. Der Bewerter hat in der Folge zu berücksichtigen, dass darin von einer höheren Fremdkapitalverzinsung als heute üblich ausgegangen worden ist und der heute entsprechend mögliche höhere Leverage-Effekt teilweise massiv auf die Eigenkapitalverzinsung wirkt.

B) Zinssatz in «Der Schweizer Immobilienwert»

Obige Überlegungen führen zur Empfehlung, […] von einem volkswirtschaftlichen Durchschnittszinssatz auszugehen und diesen dann je nach aktuellen Zinsverhältnissen leicht nach oben oder […] unten zu korrigieren.
Kaspar Fierz, Der Schweizer Immobilienwert, 5. Auflage 2005, Schulthess Zürich, S. 75

Kaspar Fierz verwendet ebenfalls ein synthetisches Verfahren, allerdings nicht nach dem Opportunitätsprinzip. Die Teuerung wird in seinem Modell ausgeschlossen. Sein System basiert auf der Annahme, dass die Einnahmenüberschüsse der Liegenschaft in den Kapitalmarkt zurückfliessen und dort Zinserträge ergeben. Der Zinssatz repräsentiert somit die mutmassliche Wiederanlagerendite der Einnahmenüberschüsse. Gesucht ist ein einziger Satz, der die künftigen Verzinsungsmöglichkeiten möglichst gut repräsentiert. Damit wird ein Zusammenhang zwischen Immobilien- und Kapitalmarkt geschaffen. Faktoren wie unterschiedliche Erwartungen von Käufergruppen (private versus institutionelle Anleger) werden nicht berücksichtigt.

C) Zinssatz nach SVKG / SEK-SVIT

(Die) Funktion (der Berechnungszinssätze) entspricht der einer Vergleichsrendite zu anderen vergleichbaren Immobilienanlagen oder zu Kapitalanlagen mit ähnlicher Risikostruktur.
Das Schweizerische Schätzerhandbuch, SVKG / SEK-SVIT (Hrsg.), Ausgabe 2005, Bündner Buchvertrieb Chur, S. 82

Das breiteste Angebot an Möglichkeiten bietet «Das Schweizerische Schätzerhandbuch» im Kapitel über die DCF-Methode (SVKG / SEK-SVIT, 2005, S. 81 ff.). Die Autoren schlagen drei vollständig unterschiedliche Ansätze vor:

Lösungsansatz I
Renditevergleich ähnlicher Immobilien an vergleichbaren Standorten. Der Wert wird auf die objektbezogene Übereinstimmung der Merkmale gelegt. Der Netto- oder Basiszinssatz ergibt sich wie folgt: Bruttorendite – Bewirtschaftungskosten = Zinssatz. Dieser analytische Ansatz ist allerdings nur bei Neubauten geeignet, weil ältere Bauten bedingt durch die technische Entwertung eine höhere Bruttorendite aufweisen. Da der Nettozinssatz auch bei der Kapitalisierung Anwendung findet, darf der wechselnde Zustand aus mathematischen Gründen nicht in eine ewige Rente eingebaut werden.

Lösungsansatz II
Der Basissatz ist hier die «langjährige» Bundesobligation. Offen bleibt, was langjährig ist. In diesem synthetischen Verfahren wird der Satz dann um die Teuerung nach unten korrigiert und es werden Zuschläge für Immobilienrisiken vorgenommen. Bei den entsprechenden Risiken werden Lage, Alter und Zustand (mathematisch nicht korrekt, s. oben), Mieterstruktur (ohne genauere Umschreibung) und Nutzungsart erwähnt. Das «allgemeine Liegenschaftenrisiko» wird ebenfalls nicht genauer umschrieben. Es ist ein Zahlenbeispiel aufgeführt, das als eine mögliche Grössenordnung des Zinssatzes interpretiert werden könnte.

Lösungsansatz III
Hier wird das verbreitete, eher synthetische System eines WACC (weighted average cost of capital) erläutert. Präzis ist das nicht, weil im WACC per Definition weitere Parameter wie zum Beispiel Steuereinsparungen berücksichtigt werden. Eine besondere Herausforderung ist nach «Das Schweizerische Schätzerhandbuch» der typische Fremdfinanzierungsgrad der Liegenschaft. Die Verzinsung des Eigenkapitals setzt sich sodann zusammen aus einer langjährigen Alternativanlage (Basis Bundesobligation) und Zuschlägen für das Immobilienrisiko.

«Befindet sich der Markt im Gleichgewicht, verhalten sich die Kritiker der Ansätze in der Regel ruhig. Gerät er aus den Fugen, treten sie schnell ans Licht und es erscheinen Propheten, die den Stein des Weisen gefunden haben wollen.» Heinz Lanz

D) IVS International Valuation Standard
Theoretically it (Discount Rate) should reflect the opportunity cost of capital, i.e., the rate of return the cpital can earn if put to other uses having similar risk. International Valuation Standards, IVS Committee, 8th edition 2007, IVSC London, S. 266

Das IVS Committee schlägt zwei grundsätzlich analytische Modelle vor. Einerseits wird ein Opportunitätsmodell beschrieben: Was erwirtschaftet man mit einer alternativen Anlage mit vergleichbarem Risiko, ohne zu erläutern, wie die Alternative gefunden wird. Andererseits kann der Zinssatz dem IRR* aus Markttransaktionen qualitativ ähnlicher Immobilien mit ähnlichen Einnahmenmustern entsprechen.

Wichtig ist hier die Erkenntnis, dass der Nettozinssatz stabil bleibt, solange die Rahmenbedingungen nicht ändern. Dies dürfte eigentlich immer der Fall sein, da der Bewerter ja keine Wahrsagung vornimmt. Ebenso wichtig ist, dass die Teuerung keinen Einfluss auf den Wert der Immobilie hat. Der IVS überlässt es dem Experten, die Teuerung (nicht) zu berücksichtigen (Kongruenz zwischen Zahlungsströmen und Zinssatz). Schliesslich kennt dieses Modell die Unterscheidung in Fremdkapital und Eigenkapital nicht.

Andere Standards wie die USPAP der amerikanischen Appraisal Foundation und die European Valuation Standards der TEGoVA sind ebenfalls analytischer Natur, versprechen keine vertiefte Einsicht und sollen deshalb hier nicht weiter erläutert werden.

E) BPV, Bundesamt für Privatversicherungen / FINMA Finanzmarktaufsicht
Für den Nettozinssatz wird eine synthetische Risikokomponenten-Methode empfohlen (Richtlinie betreffend Anlagen im gebundenen Vermögen sowie den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten («Anlagerichtlinie») vom 12.06.06, rev. per 20.11.08, Anhang 1, S. 81).
Zum Basiszinssatz (= langfristiger Satz risikoloser Anlagen, Bundesobligationen, entspricht den Kapitalkosten) soll ein Zuschlag für die Illiquidität erfolgen. Zu diesem «marktspezifischen Satz» kommen dann objekttypische Zu- und Abschläge wie Makro- und Mikrolage, Nutzung und weitere Risiken wie erschwerte Handelbarkeit zum Beispiel im Stockwerkeigentum oder Baurecht. Es wird nicht erörtert, über welche Anzahl Jahre der langfristige Satz zu ermitteln ist und wie viel der Zuschlag für welche Illiquidität beträgt. Schwierig dürfte sein, die erschwerte Handelbarkeit von der Illiquidität zu trennen.
Bezüglich Teuerung wird in der Phase 1 ein nominaler Zinssatz angewendet. Dafür seien die Zahlungsströme der Teuerung anzupassen. Nachdem sich bereits Konjunkturforscher jährlich

* IRR steht für internal rate of return und meint denjenigen Zinssatz, bei dem bei gegebener Anfangsinvestition (z.B. Kaufpreis) und angenommenen künftigen Cashflows der Net Present Value (= Summe DCF) 0 (Null) ist.

mehrmals mit der Prognose der Teuerung korrigieren, stellen sich zumindest zwei Fragen: Ist der Bewerter wirklich in der Lage, die Teuerung bereits für die nächsten Jahre zu prognostizieren? Und, noch entscheidender, folgen z.B. auf der Ertragsseite alle Mieten jährlich den mietrechtlichen Anpassungsmöglichkeiten? Hier besteht zumindest die Gefahr einer Scheingenauigkeit.

Kritische Würdigung – Fazit

Die Übersicht über die unterschiedlichen Ansätze zeigt gleich mehrere Problemkreise auf:

«Dass jemand den ewigwährenden, «richtigen» Schlüssel finden kann, ist unwahrscheinlich.» Heinz Lanz

1. Synthetische Modelle werden in der Schweiz so lange überwiegen, wie die Zugänglichkeit zu Transaktionsdaten eingeschränkt bleibt. In wichtigen und weiten Teilen der Welt ist das anders, weshalb internationale Vorschriften und Empfehlungen analytische Modelle bevorzugen. Diese wirken im Schweizerischen Kontext zumindest vorderhand noch etwas realitätsfremd.

2. Viele synthetische Modelle basieren auf dem Vergleich mit langjährigen Renditen alternativer Anlagen. Hinzugezogen wird dort in der Regel eine Bundesobligation. Was bedeutet langjährig? Je nach Betrachtungsdauer verändern sich die durchschnittlichen Renditen beträchtlich. Zudem: Kann der Durchschnitt der letzten Jahre problemlos für die Zukunft übernommen werden?

3. Die meisten Modelle sprechen explizit von Immobilien- oder Wertveränderungsrisiken. Welches sind die Immobilienrisiken, die nicht bereits in anderen Zuschlägen oder in den Zahlungsströmen abgebildet werden? Es verbleiben in der Regel äusserst vage Vorstellungen von «Umwelteinflüssen» oder Ähnlichem. Bis heute hat niemand diese Risiken spezifiziert, quantifiziert und validiert. Alle Interpretationen der verschiedenen Ansätze dienen dazu, die eigenen Erfahrungen und viel Bauchgefühl in einem Modell abzubilden.

4. Die Modelle und Empfehlungen sprechen mehr oder weniger von Offenlegung und Transparenz. Die Analyse von Bewertungen verschiedener Herkunft bringt aber gerade diesbezüglich eklatante Mängel zum Vorschein. Man versucht mit dem gerade noch Erträglichen auszukommen. Das ist nicht erstaunlich, denn, je höher die Transparenz in einem Gutachten ist, je angreifbarer dasselbige wird.

5. Befindet sich der Markt im Gleichgewicht, verhalten sich die Kritiker der Ansätze in der Regel ruhig. Gerät er aus den Fugen, treten sie schnell ans Licht und es erscheinen Propheten, die den Stein des Weisen gefunden haben wollen.

Seien wir aber kritisch. Es wird auch in Zukunft noch einiges an Sinnigem und Unsinnigem zum Thema Zinssatz zu lesen und zu hören sein. Dass jemand den ewigwährenden, «richtigen» Schlüssel finden kann, ist indes unwahrscheinlich. Dies ist für die Schätzergemeinde eine durchaus positive Nachricht: Was wären unser Bewerter-Know-how und unsere Marktkenntnisse wert, wenn «jeder» die wichtigste Zahl der Immobilienbewertung, den Nettozinssatz, einfach aus einer Tabelle ablesen könnte?

Heinz Lanz
*1964, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, dipl. Immobilienökonom FH, Geschäftsführer ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung, Muri, Mitglied SIV, Schätzungsexperte SEK SVIT, Mitglied Schweiz. Fachprüfungskommission für Immobilienbewerter, Dozent an verschiedenen Privat- und Fachhochschulen
lanz@zibag.ch

| PRÜFSOFA | Der Entwerter

Bei jedem einfachen Schätzer landen hin und wieder Unterlagen für die Bewertung eines grösseren Einfamilienhauses auf dem Tisch. So diese, Haus Baujahr 1997, gute Bauqualität, keine erkennbaren Mängel, so um die 1'400 m³ SIA 416 mit rund 260 m² HNF auf einem Areal von 700 m². Von jedem Geschoss Aussicht auf den Zürichsee. Nicht nur ein Fingerhut voll, nein, wirklich voll, 150 Grad weit.

Der Schätzer denkt und rechnet gewissenhaft und ist gespannt auf das Resultat. Doch wird ihm mulmig, als er es sieht. Da kann eigentlich etwas nicht stimmen, so viel sagt ihm seine Erfahrung. Aber was?

Ha, die Entwertung. Bei einem noch nicht entwerteten Ertragswert von Fr. 2.7 Mio. – ja, wir sind am Zürichsee, Freunde, nicht in Le Noirmont (JU) – schenkt sie mit Fr. 280'000 mehr als unheimlich, eigentlich ungeheuerlich ein. Dabei ist alles nach dem Büchlein gemacht. Bauteile, Franken dazu, Lebensdauer, technisches Alter, Zinssätzchen ... the full catastrophe, wie Zorbas the Creek im gleichnamigen Film auf die Frage sagte, ob er verheiratet sei.

Was tatsächlich geschieht bezüglich Instandsetzung …

Die Hochzeit der Bewertungstheorie mit den paar Publikationen, die sich zur Lebensdauer und zum optimalen Zeitpunkt der Instandsetzung und des Ersatzes von Bauteilen äussern, zeigt eigenartige Folgen. Es mag nun bald neun Jahre her sein, als einer der Brautväter, Francesco Canonica, einem Grüpplein von SIV-Mitgliedern, Methodik-Gruppe genannt, in einem Sääli im Bahnhof Olten zu erklären versuchte, wie die Entwertung funktioniere, und dazu einen opulenten theoretischen Mehrgänger auftischen wollte. Der Aufruhr der anwesenden Praktiker war derart, dass Canonica entnervt den Raum verliess und sich in diesem Gremium nicht mehr zeigen wollte. Früher hatten Praktiker etwa konkret berechnet, was nach einer Handänderung für einen ungetrübten Genuss der Liegenschaft zu machen wäre, und dazu noch zukünftige Instandsetzungen abgezogen.

Doch steter Tropfen höhlt den Stein. Diese Theorie wird seither gelehrt, offenbar ohne Aufruhr verstanden und klaglos verwendet. Dagegen wäre wenig einzuwenden. Was diese Entwertungstheorie zu dem macht, dass es dem einfachen Schätzer mulmig wird, ist vielmehr eine der Grundlagen dieser Entwertungsmechanik. Es sind eben die besagten paar Publikationen, deren Autoren vorgeben, sie wüssten, wie lange eine Wasserleitung und eine Wärmeverteilung, eine Gipserarbeit und ein Lichtschalter funktionieren würden, und wann sie folglich durch neue zu ersetzen wären. Was aber da erzählt wird, hat mit der Wirklichkeit nichts zu tun. Es ist, wie wenn man von den Angebotsmietzinsen auf das tatsächliche Mietzinsniveau eines Quartiers schliessen würde. Schlicht falsch. Denn jeder einfache Schätzer ist schon zigmal in Häusern gewesen, in denen die Bewohner mit 60- oder 80-jährigen Wasserleitungen leben und mit ebenso alten Radiatoren nicht erfrieren. Nämliches liesse sich sagen bezüglich Unterlagsböden, Badewannen, Innentüren, Plattenbelägen und vielem mehr. Nichts von «alle 25 bis 35 Jahre ersetzen».

Aus Be- Entwerter geworden?

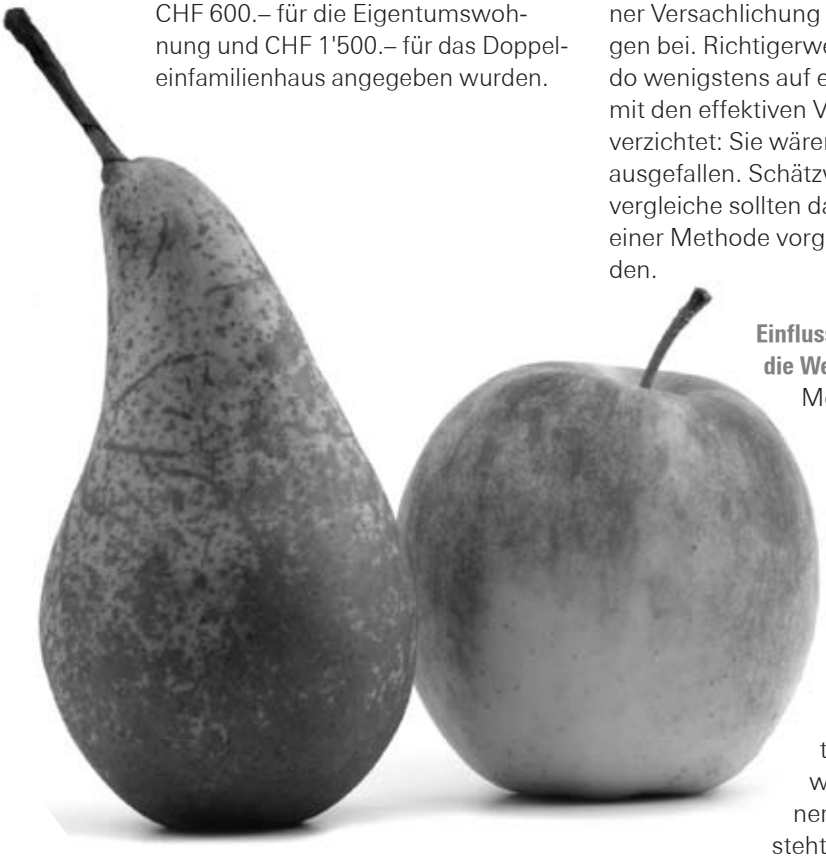
Was tatsächlich geschieht bezüglich Instandsetzung, ist in einem schmalen, 2006 erschienenen Bändchen beschrieben worden, das, soweit erkennbar, von der Schätzergemeinde wenig beachtet worden ist: «Die Renovation von Miet- und Eigentümerwohnungen in der Schweiz 2001–2003», F. W. Gerhäuser, Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.) Haus- und Wohnungseigentümer führen wesentlich weniger Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durch, als es die theoretischen Ansätze als für richtig bestimmen. Entscheidend ist, wie doch so oft bei Immobilien, offenbar die persönliche Situation des Eigentümers. Einfach gesagt: ob er die nötigen Kohlen hat, ob es für ihn steuerlich Sinn macht.
Was eigentlich nichts anderes heisst, als dass wir zwar methodisch reinrassig arbeiten, aber statt Bewerter Entwerter geworden sind. L'art pour l'art. Und zu tiefe Werte generieren. Oder?

Martin Frei
*1946, MSc ETH in Architektur / SIA, MAS ETH in Management, Technology and Economics / BWI, Zürich
mf@immoconsult-frei.ch

| AKTUELL | Die Methode entscheidet über den Preis – tut sie das?

Die Konsumentenzeitschrift Saldo hat in ihrer Februarausgabe Preise von Immobilienschätzungen unter die Lupe genommen. Das Fazit: Wer den ungefähren Verkehrswert seiner Immobilie erfahren will, kann die günstigste Variante wählen[1]. Eine Aussage, die wohl so manchen Schätzer im Innersten seines Berufsverständnisses trifft …

Vorab die Fakten: Saldo hat eine Eigentumswohnung und ein Doppeleinfamilienhaus auf drei Arten bewerten lassen: zweimal hedonisch mit unterschiedlichen Modellen und einmal durch eine Expertenschätzung. Verglichen wurden die errechneten Werte und die Preise für die Gutachten. Die Kosten für die hedonischen Methoden lagen zwischen CHF 300.– und CHF 500.–, im Gegensatz zur Expertenschätzung, die mit CHF 600.– für die Eigentumswohnung und CHF 1'500.– für das Doppeleinfamilienhaus angegeben wurden.



Äpfel mit Birnen verglichen: Entscheidend ist das situationsgerechte (Dienstleistungs-)Angebot.

Methodenübergreifende Schätzwert- und Preisvergleiche

Methodenvergleiche (Methodenüberblick siehe SVS[2]) sind grundsätzlich wichtig, um Verständnis und Anwendungsmöglichkeiten der verschiedenen Methoden überhaupt erfassen zu können. Methodenübergreifende Schätzwert- und Preisvergleiche an Einzelobjekten hingegen sind problematisch, die Resultate willkürlich. Solche Vergleiche tragen nicht zu einer Versachlichung von Methodikfragen bei. Richtigerweise wurde im Saldo wenigstens auf einen Vergleich mit den effektiven Verkaufspreisen verzichtet: Sie wären absolut zufällig ausgefallen. Schätzwert- und Preisvergleiche sollten daher nur innerhalb einer Methode vorgenommen werden.

Einfluss der Methode auf die Wertbildung?

Methodenübergreifende Schätzwertvergleiche, wie sie im Saldo gemacht wurden, können den Eindruck vermitteln, dass der Wert einer Immobilie durch die Wahl der Methode bestimmt wird. Der Wert einer Immobilie entsteht aber primär durch das Verhalten von Anbietern und Nachfragern und den daraus abgeleiteten Erkenntnissen. Die Methode ist dazu da, dass Fachleute dieses Verhalten erfassen und über entsprechende Berechnungsgänge darstellen können.

Für viele hört hier die Aufgabe der Immobilienbewertung auf. Das ist gefährlich, denn im reinen Erfassen eines aktuellen Zustandes werden auch Extremzustände des Marktes einfach nur abgebildet, quasi fotografiert, ohne dass sie bewusst wahrgenommen werden. Kommt es dann z.B. zu Einbrüchen und Wertzerfall, kann das einschneidende Konsequenzen nach sich ziehen. Diese Problematik ist insbesondere auch eine Schwachstelle von vergleichswertbasierenden Methoden. Deshalb sollten in der Immobilienbewertung vermehrt wissenschaftlich fundierte Überlegungen bezüglich sämtlicher Wertfaktoren – Geld, Zeit und Zinssatz – bezogen auf den Gesamtlebenszyklus einer Immobilie berücksichtigt werden. Dabei bestimmen nicht die Methode, sondern das Fachwissen, das Verständnis und die Intuition des Schätzers für Markt und Immobilie den Wert.

Der konkrete Auftrag entscheidet über den Preis

Bei der Frage, wie viel ein Gutachten kosten darf, muss die Methodenwahl eine sekundäre Rolle spielen. Entscheidend ist der konkrete Auftrag: Handelt es sich um ein Parteigutachten, ein behördliches Gutachten, ein Gerichtsgutachten? Welche formellen Anforderungen werden an den Bericht gestellt? Um welche Art von Schätzungsobjekt handelt es sich? Welche Komplexität beinhaltet die Aufgabenstellung? Erst wenn diese Fragen geklärt sind, können Methode und Preis für das Gutachten bestimmt werden. Selbst wenn im besagten Saldo-Artikel steht, dass der Verwendungszweck entscheidend sei, wird die hedonische Methode für Verkaufswillige aus Kosten- und Bequemlichkeitsgründen sogleich zu einer Art Regelfall erkoren. Der erweckte Eindruck ist problematisch. Ein wesentlicher Unterschied zwischen der hedonischen Methode und der Expertenschätzung ist die Objekt-

[1] Zitat: *«Wer lediglich einen Anhaltspunkt möchte, was seine Liegenschaft wert ist, oder den Schätzwert zum Eruieren des Verkaufspreises benötigt, kann auf die günstige und bequeme hedonische Methode setzen. (Francesco) Canonica empfiehlt Verkaufswilligen, den hedonischen Schätzwert als Start- oder Verhandlungspreis zu verwenden und die Immobilie an den Meistbietenden zu veräussern».* Saldo Nr. 2 vom 3. Februar 2010

[2] Swiss Valuation Standards (SVS), RICS (Hrsg.), vdf Hochschulverlag AG der ETH Zürich, 2007

begehung und Beratung durch einen Experten. Für den Laien ist es schwierig bis unmöglich abzuschätzen, ob eine Objektbegehung im konkreten Fall nötig ist und/oder einen Mehrwert erzeugt.

Die Frage, ob hedonische Bewertung oder Expertenschätzung, hängt deshalb nicht vom Preis, sondern von der Frage ab, ob der Auftraggeber auf die Beurteilung einer Fachperson vor Ort und einer allfälligen persönlichen Beratung verzichten kann – oder eben nicht. Ein Erstgespräch mit einem Experten lohnt sich für ihn in der Regel. Soll der Preis mitentscheidend sein, liegt die kleinste Differenz zwischen einer hedonischen Bewertung und einer Expertenschätzung bei gleichem Informationsgehalt nur in den Kosten für die Begehung. Ein einfaches Gutachten, das allein den wichtigen Mehrwert der Begehung beinhaltet, darf nicht teurer sein als ein paar hundert Franken. Ausgehend von den unterschiedlichen Anforderungen an ein Bewertungsgutachten kann der Experte vor Ort weit mehr bieten als die hedonische Auswertung. Dementsprechend können auch die Kosten einer solchen Expertenschätzung ein Mehrfaches einer hedonischen Bewertung betragen.

Die Objektbesichtigung und die persönliche Beratung sind die tragenden Säulen einer Expertenschätzung. Sie haben entscheidenden Einfluss auf eine möglichst vollständige Erfassung der Situation vor Ort zur Festlegung des Wertes und dem daraus entstehenden Verhalten des Auftraggebers.

In der Regel kommt man daher auch bei der Bestimmung des Verkaufspreises für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser nicht um eine Expertenschätzung herum. Nur über diese kann letztlich festgestellt werden, wie weit spezielle und vom Standardfall abweichende Rahmenbedingungen vorliegen. Wer sich dann noch den Luxus leisten möchte, zusätzlich eine hedonische Schätzung in Auftrag zu geben, kann das tun.

Hedonische Gutachten sind Vorbilder für Expertenschätzungen

Hedonische Bewertungen sind keine Konkurrenz zu Expertenschätzungen. Sie sind vielmehr eine Ergänzung und entfalten ihre Stärken da, wo Expertenschätzungen keine grosse Bedeutung haben. Das gilt insbesondere für statistische Auswertungen, begrenzt für Portfoliobewertungen und bei Kreditvergabeprozessen.

‹Immobilienbewerter müssen ihre Angebote in Zukunft differenzierter und fallbezogener unterbreiten. › Jürg Gredig

Die Hedonik ist deshalb keinesfalls zu verurteilen. Im Gegenteil: Bewertungsexperten können gar von ihr lernen. Es lassen sich kaum Argumente für eine Expertenschätzung finden, die ohne wertrelevante zusätzliche Information für das Drei- bis Fünffache der hedonischen Bewertung offeriert wird. Allzu oft finden sich Gutachten, die irrelevante Information enthalten: seitenweise Ortsgeschichten, technische Konstruktionsbeschriebe und wahre Fotobücher. Dieser Aufwand muss verrechnet werden. Bezahlen will ihn niemand. Grundsätzlich gehören in ein Gutachten nur Informationen, die wertbildend sind oder im Kontext zum konkreten Auftrag stehen. Schätzungsgutachten werden so nicht nur kostengünstiger, sondern auch transparenter und nachvollziehbarer.

Was Bewertungsexperten von Hedonikern schliesslich auch lernen können, sind die systematische Ablage und Auswertung von Daten. Dabei müssen keine multiplen Regressionsanalysen durchgeführt werden; eine einfache, aber gut strukturierte Datenbank kann schon einen grossen Nutzen bringen.

Fazit: Immobilienbewerter müssen ihre Angebote in Zukunft differenzierter und fallbezogener unterbreiten. Oft genügt als Resultat ein reines Berechnungsblatt mit ein paar wesentlichen Erläuterungen. In anderen Fällen braucht es weit mehr Beschreibungen und Erklärungen.
So kann dem Auftraggeber ein Bewertungsgutachten mit unterschiedlichem Umfang und Inhalt und somit auch Kosten angeboten werden, während der Hedoniker alles über eine Leiste schlagen muss. Einen Auftraggeber diesbezüglich zu beraten und ihm ein situationsgerechtes Angebot zu unterbreiten, gehört ebenfalls in das Pflichtenheft jedes Immobilienbewerters.

Jürg Gredig

Jürg Gredig
* 1961, Geschäftsführer VITRUV GmbH, Mitglied des Verwaltungsrates SIREA,
juerg.gredig@sirea.ch

| SIREA | «Wir sind einzig der Qualität verpflichtet»

Qualität, Professionalität, Neutralität, Marktnähe, Konstanz – Faktoren, die in der Aus- und Weiterbildung matchentscheidend sind. SIREA setzt die Messlatte hier hoch und hat sich beispielsweise für eine unabhängige Prüfungskommission entschieden. Im Gespräch mit deren Präsidenten, Beat Brunner, über Unabhängigkeit, beschleunigte Veränderungsprozesse und weshalb es bei der Formulierung von Prüfungsfragen bisweilen eine Goldwaage braucht.

Herr Brunner, bei Ausbildungen, die das SIREA anbietet, werden Arbeiten und Prüfungen von einer unabhängigen Kommission bewertet. Weshalb?
Das SIREA arbeitet für die Ausbildung der Immobilienschätzer mit verschiedenen selbständigen Fachhochschulen zusammen. Um über alle Fachhochschulen eine vergleichbare Qualität der Ausbildung sicherzustellen, ist es von Vorteil, wenn die Prüfungen an den einzelnen Fachhochschulen durch die gleiche Kommission durchgeführt werden. Der Vorteil einer selbständigen Kommission liegt darin, dass wir unbeeinflusst einzig der Qualität verpflichtet sind. Die Verbindung zu den Fachhochschulen ist dadurch gewährleistet, dass ein Mitglied der Prüfungskommission dem ständigen Lehrkörper einer Fachhochschule angehört.

«Ich kenne keine andere Ausbildung, die ein gleichwertiges fundiertes Wissen über Immobilienschätzung vermittelt, wie die Ausbildungen CAS und DAS.» Beat Brunner

Weshalb sind Sie Mitglied der Kommission geworden?
Es gibt mehrere Gründe: Der Reiz der neuen Aufgabe, die Verpflichtung, sein eigenes Schätzerwissen immer auf dem neuesten Stand zu halten, die Überzeugung, dass man nach über 30-jährigem Einsatz als Schätzer etwas für die Förderung des Schätzer-Nachwuchses tun muss und die Möglichkeit, in einem Team von sehr guten Immobilien-Schätzern mitarbeiten zu dürfen.

Sie selbst sind auch Dozent. Welchen Einfluss hat das auf die Bewertung der Arbeit? Oder anders gefragt: Ist man da nicht auch manchmal parteiisch?
Weil das Amt als Präsident der Prüfungskommission recht zeitintensiv ist, bin ich nur noch am Rande als Dozent tätig und kenne die Prüflinge normalerweise nicht. Um die Prüfungen möglichst neutral und von Personen unbeeinflusst zu bewerten, wenden wir zur Korrektur der Prüfungen ein mehrstufiges Verfahren an. Jede Prüfung wird von mindestens zwei Mitgliedern der Prüfungskommission bewertet. Anschliessend werden die korrigierten Prüfungen von mir stichprobenweise noch einmal überprüft und erst danach wird die definitive Punktezahl festgelegt.

Stichwort Unabhängigkeit: Wie unabhängig ist die Prüfungskommission tatsächlich?
Bis heute hat noch niemand versucht, uns bei der Korrektur der Prüfungen in irgendeiner Weise zu beeinflussen.

SIREA Prüfungskommission – Köpfe und Leistungen

Die SIREA Prüfungskommission (PK) setzt sich aus 6 Mitgliedern zusammen – 5 Schätzungsexperten (Beat Brunner (Präsident), Daniel Giesbrecht, Renate Rolli, Werner Ramseyer, Stefano Lappe) und 1 Vertreter der Fachhochschulen (Prof. Heinz Mutzner).

Alle Schätzungsexperten verfügen über eine langjährige Schätzerpraxis, ein grosses Fachwissen und sind teilweise schon lange in der Schätzerausbildung tätig. Die Wohnorte und ihr Schätzer-Einsatzgebiet sind über die halbe Schweiz verteilt. Damit verfügt die Prüfungskommission über sehr gute Kenntnisse des Immobilienmarktes der Schweiz.
Einige Mitglieder wirken auch als Dozenten an den Fachhochschulen; damit ist gewährleistet, dass von der Prüfungskommission nur der Stoff, der auch an den Fachhochschulen unterrichtet wird, geprüft wird.

Die Prüfungskommission erstellt pro Jahr für jedes Modul im CAS je eine Prüfung und eine Nachprüfung, auf Deutsch und auf Italienisch: Diese schriftlichen Prüfungen dauern 90 Minuten und bestehen aus 6 bis 14 Aufgaben zu den im CAS behandelten Themengebieten. Die Mitglieder der Prüfungskommission korrigieren pro Jahr rund 450 schriftliche Prüfungen im CAS und führen zusammen mit Fachdozenten zwischen 20 und 30 mündliche Prüfungen im Rahmen des DAS durch. Zusätzlich bereitet die Prüfungskommission die Querschnittarbeiten für den CAS und den DAS vor. In der Querschnittarbeit erstellen die Studierenden ein vollständiges Schätzungsgutachten. Je nach Anzahl Prüfungskandidaten werden somit zwischen 100 und 120 Gutachten korrigiert.

Die definitive Notengebung der zu bewertenden Prüfungen und Arbeiten findet durch die jeweilige Fachhochschule statt. Weshalb diese Zweistufigkeit?
Wie wir alle wissen, ist die Ausbildung in der Schweiz nicht zentral gelenkt. Jede Fachhochschule ist selbständig und hat ihr eigenes Prüfungsreglement mit unterschiedlichen Kriterien. Deshalb erfolgt die definitive Notengebung durch die FH. Sie stellen schliesslich auch die Diplome und Zertifikate aus und bürgen damit mit ihrem Namen für die Qualität des Abschlusses.

Qualität wird beim SIREA gross geschrieben. Wie wird sie – bezogen auf das Prüfungswesen – gewährleistet?
Die Qualität wird durch das erarbeitete Prüfungskonzept, in dem die einzelnen Prozesse der Prüfung genau festgelegt sind, gewährleistet. Bei neuen Erkenntnissen wird das Konzept laufend angepasst und verbessert. Nach Ende der «Prüfungssaison» wird an einem Workshop der Prüfungskommission das vergangene Prüfungsjahr jeweils genau analysiert und nach Verbesserungen gesucht.

Wenn Sie erste Prüfungen anschauen und die heutigen: Gibt es Unterschiede? Wenn ja, wo, und wie sind diese zu begründen?
Die Prüfungskommission lernt bei jeder Prüfung. Das Schätzen von Immobilien ist eine anspruchsvolle Tätigkeit mit vielen Gesichtspunkten, Meinungen und Aspekten. Diese Tatsache wirkt sich auf das Formulieren von Prüfungsfragen aus. Hier haben wir viel dazugelernt. Eine Frage, die auf den ersten Blick einfach zu beantworten scheint, verbirgt auf einmal ganz vielfältige Aspekte und Antworten. Die Fragen sind heute viel präziser formuliert als früher. Es wird praktisch jede Angabe und Zahl einer Frage auf die «Goldwaage» gelegt, damit sich die Prüfungskommission nicht selbst eine Falle stellt.

Wie beurteilen Sie den Wert der Ausbildungen CAS und DAS in Immobilienbewertung?
Ich messe diesen Ausbildungen einen sehr hohen Stellenwert bei. Ich kenne keine andere Ausbildung, die ein gleichwertiges fundiertes Wissen über Immobilienschätzung vermittelt, wie die Ausbildungen CAS und DAS.

Ein Blick in die Zukunft. Welche Chancen, Herausforderungen stehen an?
Unsere Herausforderung, aber auch unsere Chance ist, dass sich die Methoden zur Bewertung von Immobilien im Laufe der Vergangenheit stetig verändert haben. In jüngerer Vergangenheit hat sich dieser Prozess massiv beschleunigt. Ich glaube, dass diese Veränderungen weitergehen werden. Unsere heute angewendeten Modelle sind noch immer nicht perfekt und können weiter verbessert werden. Die Herausforderung ist, diese Veränderung und Verbesserung der Prozesse in Zukunft weiter voranzutreiben und in der Ausbildung weiterzugeben.

Beat Brunner
*1949, Hotelier-Restaurateur, dipl. Ecole hôtelière de Lausanne, Brunner Consulting, spezialisiert auf die Bewertung gastgewerblicher Bauten, Dozent Bewertung gastgewerbliche Bauten an der FH, beat.brunner@brunner-consulting.ch

Nur wer am Puls der Zeit ist – oder ihr gar voraus – kann Herausragendes bieten. Das gilt für Nachfrager und Anbieter (von Aus- und Weiterbildungen) gleichermassen.

Heute noch anmelden
– mit den beiliegenden Fax-Formularen
oder per E-Mail an info@sirea.ch
(Bitte entsprechenden Kurs vermerken)

| SIREA | Weiterbildung ohne Wenn und Aber

Ein erfolgreicher Schätzer erfüllt in der Regel drei Bedingungen: Er oder selbstverständlich auch sie verfügt 1. über eine abgeschlossene Ausbildung in der Immobilienbewertung, hält sich 2. mit dem Besuch von Weiterbildungsveranstaltungen à jour und gewinnt 3. durch regelmässiges Schätzen wertvolle Berufserfahrung. Die Erfahrungen müssen Sie selber machen. Alles andere erhalten Sie bei SIREA.

Standardausbildung für Immobilienschätzer

CAS in Immobilienbewertung

Der CAS ist in den vergangenen Jahren zur Standardausbildung für Immobilienschätzer geworden. Sogar erfahrene Immobilienfachleute der «Konkurrenz» erhalten die Empfehlung, unseren Lehrgang zu belegen. Ein grösseres Kompliment gibt es nicht.

Im CAS werden die Methodik und Systematik der modernen Bewertungslehre von Grund auf vermittelt. Einsteiger erhalten das Rüstzeug für stimmige Verkehrswertschätzungen. Erfahrene Schätzer stellen ihr Know-how auf ein praxisnahes theoretisches Fundament.

Pro Jahr nehmen über 100 Personen, die beruflich mit Immobilien zu tun haben, am Lehrgang teil. Ein interessanter Klassenmix ist garantiert.

Termine

Die Lehrgänge CAS starten Ende September in Lugano (auf Italienisch), im Oktober in Luzern und Burgdorf und im Januar in St. Gallen. Anmeldeschluss ist jeweils 1 Monat im Voraus. Mit einer frühzeitigen Anmeldung an der jeweiligen Hochschule sichern Sie sich heute schon Ihren Platz.

Weiterbildung zum Crack in der Immobilienbewertung

DAS in Immobilienbewertung

Der DAS ist die Fortsetzung des CAS. Mit dem DAS wird man zum kompetenten Ansprechpartner für professionelle Auftraggeber. Das Hochschuldiplom DAS in Real Estate Valuation ist die höchste schulische Auszeichnung, die man in der Schweiz als Bewerter erreichen kann. Hier treffen sich die Cracks der Immobilienbewertung oder solche, die es werden wollen. Zugelassen wird, wer einen CAS oder einen NDK in Immobilienbewertung vorweisen kann.

Im DAS werden wichtige Rahmenbedingungen der Bewertung vertieft und der richtige Umgang mit Spezialobjekten gelehrt. Die Portfoliobewertung rundet das Angebot ab.

Pro Jahr nehmen rund 20 Fachleute den DAS in Angriff. Sie kommen aus der ganzen Schweiz und treffen sich in Zürich während 6 Blöcken à 3½ Tagen.

Termine

Der nächste Lehrgang beginnt Ende 2010 und dauert bis Anfang 2011. Die Anmeldung erfolgt über SIREA an der HSLU Luzern, die das Patronat für 2010 übernommen hat.

Schätzerwissen auf dem aktuellen Stand

SIREA Refresher 2010

Der Refresher ist der bewährte und erfolgreiche 1-Tageskurs im Herbst. Hier bringen Sie Ihre Kenntnisse auf den neusten Stand oder frischen den im CAS / NDK gelehrten Stoff auf.

Auch dieses Jahr sind wir in Olten zu Gast. Die zentrale Lage hat sich bewährt. SIREA bekennt sich zu qualitativ hochstehenden Veranstaltungen in überschaubarem Rahmen. Deshalb ist neu die maximale Teilnehmerzahl auf 30 beschränkt. Mit der frühzeitigen Anmeldung sichern Sie sich heute schon Ihren Platz.

Discounted Cashflow im Fokus

Seminar DCF Insight 2010

Das 2-tägige Seminar findet im November zum 4. Mal statt, auch diesmal im zentral gelegenen Olten.

Wenn Sie vermehrt im professionellen Umfeld tätig sind oder sein wollen, in dem die Discounted Cashflow-Methode Standard ist, dann ist das Seminar richtig für Sie. DCF eignet sich aber auch für Investitionsrechnungen. Besonders Fachleute aus Bau und Architektur werden damit in der Immobilienwirtschaft als noch kompetenter wahrgenommen.

Massgeschneiderte Aus- und Weiterbildung
– für Sie.

SIREA
Schweizerisches Institut für Immobilienbewertung