

SIV Infos

Schutzgebühr Fr. 18.– | Nr. 32 Dezember 2009

3 | ATTUALITÀ – Anche il SIV-SI riprende i lavori **5** | PRÜFSOFA – Der Raster **6-9** |
KNOW-HOW – Die technische Entwertung bei Immobilien in der DCF-Methode **10-13**
| KNOW-HOW – Wo viel Sinn ist, lauert auch viel Unsinn **14** | SIREA – Starke Marktstel-
lung für Immobilienbewerter halten **16** | SIREA – Welches ist Ihre Strategie?



2 | EINBLICK –

**Die Immobilienbewertung –
Schätzerwissen im Überblick**

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

SIV 
Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband

| EDITORIAL | Über die Jäger des verbindlichen Schätzwerts



Liebe Mitglieder Sehr geehrte Immobilienfachleute und Interessierte

Nicht nur die Schätzwerte sind dauernd in Bewegung. Auch die Schätzmethoden sind einer permanenten Veränderung unterworfen. Verlässliche, aussagekräftige Schätzwerte zu eruieren, die den Anforderungen der Zeit entsprechen, ist für uns Schätzer deshalb eine ständige Aufgabe. Das macht uns sozusagen zu Jägern des verbindlichen Schätzwerts.

Auf der Jagd nach den optimalen Schätzwerten hat Francesco Canonica einen besonderen Wissensschatz für uns freigelegt: das neue SIV Schätzerbuch «Die Immobilienbewertung». Übersichtlich, klar und sehr praxisnah beleuchtet dieses neue Schweizer Standardwerk der Immobilienbewertung auf über 500 Seiten die hohe Kunst des Schätzens aus verschiedenen Betrachtungsweisen. Tiefgründig, genau und ergänzt durch zahlreiche Tabellen, Links und Grafiken sowie mehr als 100 Beispiele. Über fünf Jahre Arbeit und die lebenslangen Schätzererfahrungen des Autors sind in dieses Praxishandbuch eingeflossen. Das merkt man dem hohen Gebrauchswert und der übersichtlichen Leserführung dieses Standardwerks an. Der Inhalt ist farblich und inhaltlich in die drei Teile Theorie, Methodik und Praxis gegliedert. Das macht es einfach, im konkreten Fall rasch die wichtigsten Facts und Infos zu finden.

Dass der SIV mit diesem neuen Praxishandbuch einen wertvollen Beitrag zur Förderung der Ausbildung und Fachkompetenz im Schweizer Schätzwesen leisten kann, freut uns natürlich sehr. Wir sind überzeugt, dass dieses benutzerfreundliche Nachschlagewerk in der Ausbildung genauso nützlich sein wird wie im praktischen Alltag des Schätzers. So oder so wird es dazu beitragen, neue Bewertungsmethoden bekannt zu machen, das Know-how unseres Berufsstandes zu verbessern und die aktuellen Schätzmethoden konsequent weiterzuent-

wickeln und noch besser auf die Bedürfnisse des Marktes abzustimmen. Damit verbindliche und zeitgemässe Schätzwerte nicht nur gesucht, sondern auch gefunden werden.

Weitere Infos zu diesem neuen Schatz der Schätzer, Leseproben und ein Bestellformular finden Sie im Internet unter www.schaetzerbuch.ch. Werfen Sie doch einmal einen Blick hinein und bilden Sie sich Ihre eigene Meinung. Wir freuen uns auf Ihre Bestellung.

René Sproll
Präsident SIV

Was lange währt ...

Nach längerer Vorbereitungsphase und Abgabe der Manuskripte des Autors an den Verlag im Frühling konnte die Produktion unseres bereits seit längerem geplanten Fachbuches in Angriff genommen werden. Am 28. September 2009 war es dann so weit: Das erste Exemplar des druckfrischen Fachbuches «Die Immobilienbewertung – Schätzerwissen im Überblick» konnte überreicht werden.

Dass diese Publikation in dieser Art erst möglich wurde, haben wir ganz besonders zwei engagierten Damen zu verdanken: zum einen unserem Vorstandsmitglied Luzia Bänziger, die Produktion und Vertrieb organisiert und koordiniert hat, zum anderen Melanie Brunner, Designerin und Inhaberin der Firma formidable, die für Gestaltung und Herstellung verantwortlich zeichnete. Dank deren riesigen Einsatz ist ein gelungenes Werk entstanden, das sich sehen lassen kann, mit einem Inhalt, der Mehrwert bringt. An dieser Stelle noch einmal ein herzliches Dankeschön an die beiden!

Übrigens: Seit Verkaufstart wurden bereits 890 Exemplare verkauft, weitere Bestellungen treffen täglich ein. Haben Sie Ihr Exemplar schon bestellt? www.schaetzerbuch.ch

Impressum

Redaktionsleitung SIV infos: sibylle jung kommunikation, Felsenstrasse 28, 9000 St.Gallen, Tel. 071 222 95 92, sibyllejung@komm.ch

Redaktioneller Beirat: Jürg Gredig, Werner Ramseyer

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: Melanie Brunner

www.siv-ch.ch

| AKTUELL | Staumauer Lago di Luzzone – eine Besichtigung auf 1'609 m

26. September 2009. Wenige, aber «hochkarätige» Mitglieder aus der deutschen Schweiz folgen der Einladung ins Bleniotal. Die Reise zur Staumauer ist ebenso abenteuerlich wie die Reise durch die Staumauer. Der Schreibenden fehlen schlichtweg die Worte. Die Staumauer ist von ungeahnter Eleganz, trotz unglaublicher Höhen und Dicken.

Sehr interessant und sicherlich auch meinungsbildend sind die Ausführungen von Samuele Szpiro. Mit seinen Darstellungen zum Ertragswert der gesamten Anlage ist manchem Schätzer sprichwörtlich ein Licht aufgegangen. Speicherfähiger Strom (Staubecken ermöglichen dies) hat bedeutend bessere Marktwerte als

derjenige von Flusskraftwerken. (... schade, dass dies bei den Energiefördermassnahmen des Bundes scheinbar keiner wusste!)

Für «entstehungskostenfixierte» Schätzer findet Ottavio Plinio die richtigen Worte. Seine Erinnerungen an die Staumauererhöhung schildert er derart bunt, dass selbst bauchgesteuerte Kollegen das Mittagessen fast vergessen.

Für die hervorragende Koordination des Anlasses erhält SIV-SI Präsidentin Tiziana Gerosa das druckfrische Werk «Die Immobilienbewertung» von Francesco Canonica.

LuZIA BänZiger



| ATTUALITÀ | Anche il SIV-SI riprende i lavori

Dopo una lunga e assolata vacanza ci rimettiamo all'opera. Il 17 settembre sono stati consegnati i diplomi ai primi 30 ticinesi specializzati in valutazioni immobiliari (CAS in Real Estate Valuation). Il 26 settembre ci siamo incontrati con una ventina di colleghi a visitare gli impianti idroelettrici di Ofible in Valle di Blenio e più precisamente la diga del Luzzone. Infine il 30 settembre abbiamo iniziato con la serie di conferenze che vogliamo offrire ai nostri soci al fine di poter approfondire alcune tematiche fondamentali per un buon svolgimento del nostro lavoro. La serie di serate è iniziata con una relazione degli ufficiali dei registri di Locarno e Bellinzona, più in particolare con i sigg. Inderbitzin e Pinchetti, i quali grazie alla loro ottima preparazione e competenza ci hanno intrattenuto per quasi due ore

sulla proprietà per piani, argomento molto delicato e complesso. Il pubblico si è dimostrato molto attento ed ha partecipato attivamente alla serata, tant'è vero che i relatori avrebbero dovuto presentare un'introduzione al fuori zona ma non vi sono riusciti a seguito del forte interesse per la PPP.

I sigg. Inderbitzin e Pinchetti sono rimasti colpiti molto positivamente dall'interesse della sala e ci hanno promesso che presto torneranno a trattare il fuori zona. Occorre anche dire che i due ufficiali si sono messi a disposizione a titolo gratuito. Si è colta l'occasione della conferenza anche per annunciare l'avvenuta pubblicazione del nostro manuale «Die Immobilienbewertung».

Alla serata sono intervenute oltre trenta persone che si sono tutte complimentate con gli organizzatori sia per la conferenza, la scelta dei relatori ma anche per l'aperitivo che ne è seguito.

Per il SIV-SI
Arch. Tiziana Gerosa Szpiro

A titolo informativo possiamo annunciarvi che le prossime serate tratteranno i seguenti temi:

- fuori zona
- finanziamento di terzi
- Norma SIA 416
- Pianificazione

Le date e il luogo verranno forniti separatamente.

| AKTUELL | Auch der SIV-SI nimmt die Arbeit wieder auf!

Nach einer langen und sonnigen Ferienpause setzen wir uns wieder an die Arbeit. Am 17. September 2009 wurden die ersten 30 Diplome CAS in Real Estate Valuation der italienischen Schweiz überreicht (s. nebenstehenden Artikel), am 26. September haben wir uns mit zwei Dutzend Kollegen aus der ganzen Schweiz am Staudamm Luzzzone getroffen (s. SIV live) und schliesslich haben wir am 30. September mit einer Vortragsreihe gestartet, wo wir unseren Mitgliedern die Möglichkeit bieten, Aspekte ihrer Schätzer Tätigkeit zu vertiefen. Der erste Vortrag war dem Thema Grundbuch gewidmet. Die Herren Inderbitzin und Pinchetti von den Grundbuchämtern Bellinzona und Locarno haben während knapp zwei Stunden ausführlich und spannend über die Thematik Stockwerkeigentum referiert. Das Interesse am Thema war derart gross, dass für die Problematik Bauen ausserhalb der Bauzone gar keine Zeit mehr blieb. Spontan haben sich die beiden Herren, welche die Vorträge ehrenamtlich hielten, für einen zweiten Anlass zur Verfügung gestellt.

Zum Vortrag sind mehr als 30 Personen erschienen. Durchwegs zufrieden haben sie sich von den Referenten und Organisatoren nach dem Genuss des Apéros verabschiedet. Natürlich erst, nachdem sie einen Blick ins druckfrische Schätzerbuch «Die Immobilienbewertung» geworfen hatten.

Für den SIV-SI
Arch. Tiziana Gerosa Szpiro

Die Vortragsreihe – die Themen:

- Bauen ausserhalb der Bauzone
- Drittfinanzierungen
- Norm SIA 416
- Raumplanung

Prima consegna di certificati CAS per le stime immobiliari della SUPSI / SIREA a Lugano

Al 17.9.2009, nel terzo anno di formazione SIREA alla SUPSI di Lugano, i primi 30 studenti del Cantone Ticino hanno ricevuto l'ambito «Certificate of Advanced Studies in Real Estate Valuation». Attualmente questa formazione è quanto di meglio ottenibile nel settore delle stime immobiliari nel nostro cantone.

Vi è stata una degna cerimonia, tenutasi nella sala del Consiglio Comunale della città di Lugano, in presenza di diversi oratori di spicco, quali:

- Erasmo Pelli, Vicesindaco della città di Lugano
- Alberto Cotti, presidente SUPSI
- Alberto Petruzzella, responsabile private banking CS Ticino
- Angelo Bernasconi, direttore DACD della SUPSI
- Pascal Brühlhart, responsabile SIREA per il Ticino

Il ricco aperitivo che ha seguito la cerimonia ha sicuramente dato ampio spazio a miglio-

re ancora la già ottima «rete» di contatto dei «nuovi» valutatori immobiliari.

Complimenti a tutti e congratulazioni particolari ai «Top»:

- Miglior media esami 2009: Sabina Fridella e Thierry de Luigi
- Miglior «lavoro finale di valutazione» 2009: Emanuele Saurwein e Sabina Fridella

Come membro di comitato del SIV-CH e del SIV-SI e anche nel ruolo di docente dei corsi SUPSI/SIREA vorrei esprimere un grazie particolare a Hubert Wagner (direttore SIREA Svizzera) e a Pascal Brühlhart (responsabile SIREA Ticino), i quali hanno vinto una scommessa non evidente. Senza il loro grande lavoro iniziale per organizzare questi corsi anche in Ticino, ora non avremmo questa grande opportunità.

Il SIV-CH può essere orgoglioso della «sua» scuola SIREA.

Stefano Lappe

Premiere: Die erste Zertifikatsverleihung durch die SUPSI Lugano und SIREA

Am 17. September 2009 war es endlich soweit: Im dritten Jahr der Unterrichtstätigkeit von SIREA an der SUPSI Lugano konnten die ersten 30 Studenten im Tessin ihr «Certificate of Advanced Studies in Real Estate Valuation» entgegennehmen. Es war eine würdige Feier im Gemeindesaal von Lugano. Untermauert wurde die hohe Bedeutung des CAS in Immobilienbewertung im Tessin durch die Reden von

- Erasmo Pelli, Vizebürgermeister von Lugano
- Alberto Cotti, Präsident der SUPSI
- Alberto Petruzzella, Leiter Private Banking Credit Suisse Tessin
- Angelo Bernasconi, Direktor der Abteilung DACD der SUPSI
- Pascal Brühlhart, Repräsentant der SIREA in der italienischen Schweiz

Der anschliessende reichhaltige Apéro hat das schon gut entwickelte «Network» der «neuen» Tessiner Schätzer weiter gefördert.

Spezielle Gratulation gilt auch folgenden Ausgezeichneten:

- Bester Prüfungs-Durchschnitt 2009: Sabina Fridella und Thierry de Luigi
- Beste Querschnittsarbeit 2009: Emanuele Saurwein und Sabina Fridella

Ein spezielles Dankeschön geht an Hubert Wagner (Geschäftsführer SIREA Schweiz) und Pascal Brühlhart (Verantwortlicher SIREA Tessin). Ohne deren unermüdlichen Glaube, Wille und Mühe, diese Kurse auch auf Italienisch im Tessin zu organisieren, wäre der Erfolg nicht realisierbar gewesen.

Der SIV kann auf seine Tochter SIREA stolz sein.

Stefano Lappe

| PRÜFSOFA | Der Raster

Jeder macht es früher oder später. Selten oder gar täglich. Warum auch nicht? Es ist nichts Anstössiges dabei. Wir kennen es bei Fischern, bei Kartografen, bei Archäologen, bei Statistikern, bei Schätzern, ja gar bei Künstlern. Man legt ein Netz aus. Man rastert.

Die Realität ist komplex. Je nach Absicht werden Linien – in der Regel sich im rechten Winkel schneidend – weit- oder feinmaschig über ein Interessensgebiet gelegt. Bei Hodler etwa, auf seinen Skizzen häufig zu sehen, ist es für Landschaftsbilder und Gestalten sogar auf einem Klarglas angebracht – Dürer-Scheibe genannt – und dient dann zur Umsetzung auf die Leinwand mit dort ebenfalls fein eingetragenen, gleichen Quadratnetz. Als Hilfsmittel, um das Erfassen der Realität zu vereinfachen. Beim Schätzer, wo Urvater Nägeli seine Erkenntnisse über die Zusammenhänge von Lagequalität und Landwert in einem Raster darstellte und auswertete. Beim Fischer, wo die Feinheit der Maschen seines Netzes gar streng normiert ist. Und beim Statistiker, wo er in Ausprägung des Hedonisten für gewisse Lagekriterien, wie zum Beispiel Lärm und Aussicht, der Raster gleich einmal bei 100x100 m ansetzt.

«Nix Normierung, terrible simplification!» würden unsere gallischen Freunde ausrufen, weil jeder Primaner weiss, dass die Aussicht und der Strassenlärm bei seinem Klassenkollegen, der wohl im gleichen Haus, aber im 4. Stock wohnt, doch sehr anders sind, als bei ihm im Parterre. Da sitzt also eine ganze Hektare zu-

mindest statistisch in ein und derselben statistischen Schublade. Aber der Grund für diese Grosszügigkeit ist klar: Je feiner der Raster, desto grösser die Datenmenge und der Recheneraufwand. Und nachdem gar das Bundesgericht mit seinen Entscheidungen über fluglärmbedingte Minderwerte zu MIFLU seinen Segen zu diesem Ansatz mit diesbezüglich mässiger Differenziertheit gegeben hat, soll das auch für kritische Geister rechtens sein.

Im Schublädchen gefangen

Durch Hodlers Raster findet sich also der höchste Punkt des majestätischen Breithorns durch das Auslegen dieses Netzes unversehens in der Mitte des Rasterfeldes D2. Die Parzelle Kat. Nr. 3425 sitzt in der Schublade von 63 dBA Strassenlärm fest und in jener mit mittlerer Seesicht, obwohl sie den See erst nach Abbruch des Nachbargebäudes sehen würde. Und Dutzende weitere Parzellen in dieser Schublade haben die nämliche Ausprägung bezüglich gewisser wertrelevanter Eigenschaften, nur weil sie das Schicksal ins nämliche Quadrat von 100x100 m geworfen hat.

Um das Erfassen der Realität zu vereinfachen, gibt es aber nicht nur den quadratischen Raster. Es kann auch

die Gemeinde sein, das Quartier, die Marke und der Typ des eigenen Autos, das uns in ein Schublädchen bringt, in dem wir gefangen sind, wie das Breithorn im D2.

Wohin dieses Rastern führen kann, konnten wir kürzlich in der Tagespresse lesen. Call Center, die heute nicht nur von Krankenkassen, Banken und Telecom-Unternehmen betrieben werden, nutzen Raster, um ihre anrufenden Kunden rasch zu bedienen oder eben so lange warten zu lassen, bis sie genervt wieder aufhängen. Scoring wird diese Methode genannt, in welcher mit Statistik und Raster bestimmt wird, was Sache sei bezüglich des Anrufenden.

Fahren Sie einen Renault Clio? Wohnen Sie in Zürich im Kreis 4? Ah, und Sie haben schon einmal unsere Mitgliederrechnung erst nach Mahnung bezahlt? Kein Wunder, dass Sie ewig läuten lassen müssen. Sie sitzen einfach in dieser Schublade, deren Insassen als Hinterletzte bedient werden, ob zu Recht oder zu Unrecht. Sie sind ein Opfer des Rasters geworden. Was sagt ein kantonaler Datenschützer zu dieser Art von Statistik: «Der Einzelne wird gemäss einem statistischen Wert behandelt, der auf ihn gar nicht zutreffen muss – und er erfährt nicht einmal davon.» – Sie vergessen es bitte nicht: Hier geht es um Scoring. Nicht um MIFLU, nicht um Schätzung von Immobilien und schon gar nicht um Hedonie.



Martin Frei

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

| KNOW-HOW | Die technische Entwertung bei Immobilien in der DCF-Methode – Teil 2

Fortsetzung des Artikels «Die technische Entwertung bei Immobilien in der DCF-Methode» in der SIV infos-Ausgabe Nr. 31 vom 31. Juli 2009

Während es in Teil 1 um die Darstellung der technischen Entwertung innerhalb der DCF-Rechnung ging, geht Autor Jürg Gredig in Teil 2 der Frage nach, ob sich Immobilienwerte auch ohne ausgewiesene Rückstellungen auf methodisch korrekte Art ermitteln lassen.

Ausgangslage

Gemäss der im letzten SIV infos vorgestellten Rückstellungstheorie ist die Immobilie als Gesamtanlage ein Perpetuum Mobile, das einen unendlichen, positiven Saldo aus Erträgen und Kosten abwirft. (Nur innerhalb einer Immobilie als Gesamtanlage gibt es Objekte und Wertelemente, die einen endlichen Charakter haben können.) Zu den Kosten gehören auch die Rückstellungen. Bei der DCF-Rechnung ist die Darstellung von Rückstellungen in der Bewertungspraxis allerdings nicht unumstritten.

1. ist der Begriff «Rückstellungen» anderweitig bereits besetzt: In der Finanzbuchhaltung sind sie nicht cash-relevant, sondern tauchen in der Bilanz und der Erfolgsrechnung auf. Immobilienbewerter, die mit Rückstellungen in der DCF-Rechnung operieren, haben deshalb gegenüber den Finanzfachleuten in den Unternehmen immer wieder Erklärungsbedarf oder geraten bisweilen auch in Erklärungsnotstand.

2. wird die Immobilie als Gesamtanlage nicht überall als unendliches Perpetuum Mobile anerkannt. Insbesondere Fachleute, die sich mit Investitionsrechnungen beschäftigen, haben die Vorstellung eines meistens relativ kurzen Investitionszeitraumes und allenfalls eines endlichen Residualwertes.

Da nützt es auch nichts, wenn die Rückstellungstheorie in der DCF-Rechnung angewendet zwei schlagende Vorteile aufweist:

1. kann man mit nur einer einfachen Rechnungsoperation, der erwähnten unendlichen Nettokapitalisierung, einen grossen künftigen Zeitraum einer nachhaltigen Immobilie abdecken.

2. ist dieser errechnete Wert – richtig angewendet – so scharf, wie er für den betrachteten Zeitraum überhaupt sein kann. Oder einfacher gesagt: Genauer gehts selten, ohne sich in Spekulationen zu verlieren. Spekulationen sind aber nicht Sache des Bewerter.

Welche alternativen Möglichkeiten stehen nun zur Verfügung, wenn ohne Rückstellungen gerechnet werden soll? Vergleichen wir dazu zuerst die Nettokapitalisierung (unendliche

Betrachtung) mit einer reinen Barwertberechnung (endliche Betrachtung) und in der Folge für beide Horizonte, endlich und unendlich, die Anwendung in der DCF-Rechnung.¹⁾

Das Rückstellungsmanko in der Nettokapitalisierung (Tabelle A)

Das Beispiel A zeigt eine unendliche Ertragskapitalisierung unter Berücksichtigung einer Investition im Jahr 2012. Bis dann können nicht mehr genügend Rückstellungen zur vollständigen Abdeckung der Investitionen gebildet werden. Die Differenz zwischen den Investitionskosten und den, mit dem Rentenendwert berechneten aufgesparten Rückstellungen, wird als «Rückstellungsmanko» bezeichnet. Der Ertragswert (entwertet) entsteht durch die Differenz aus Ertragswert (neuwertig) und dem abgezinsten Rückstellungsmanko. Der Ertragswert (neuwertig) und das diskontierte Rückstellungsmanko werden beim MEV-System «Wertelemente» genannt. Alle zeitfernen Investitionen sind dann durch die Rückstellungsrate abgedeckt und müssen nicht explizit dargestellt werden. Ganz anders bei der nachfolgenden endlichen Barwertberechnung, die keine Rückstellungen mehr aufweist.

A: Nettokapitalisierung (Gebäudesubstanz = entwertet)

Bruttoertrag (inkl. Ertragsverluste)	100'000
Grund- und Verwaltungskosten	-8'772
Instandhaltungskosten	-14'035
Rückstellungsrate	-12'904
Bewirtschaftungskosten (inkl. Rückstellungsrate)	-35'711
Nettoertrag (inkl. Rückstellungsrate)	64'289
Nettozinssatz	3.80%
Ertragswert (neuwertig)	1'691'816
Investition 2012	(700'000)
Auflösung Rückstellungen	-40'202
Rückstellungsmanko	-659'798
Abzinsfaktor	0.894
Diskontiertes Rückstellungsmanko	-589'859
Ertragswert (entwertet)	1'102'000

Berechnung Auflösung Rückstellungen: $12'904 * (1.038^3 - 1) / (1.038 - 1) = 40'202$

¹⁾ Die Resultate der Nettokapitalisierung und Barwertberechnung sind nie identisch. Dies entsteht schon alleine durch die Tatsache, dass bei der Barwertberechnung ein fixer Betrachtungshorizont angenommen wird (endlich) und bei der Nettokapitalisierung eine ewige Rente (unendlich). Eine weitere kleine Differenz entsteht im vorliegenden Beispiel auch dadurch, dass

die zyklischen Investitionen vereinfacht (schematisch) dargestellt und nicht direkt aus der Rückstellungsrechnung (siehe z.B. SIV infos Nr. 31) abgeleitet werden. Weiter geht es im vorliegenden Beispiel auch nicht darum, ob die zyklischen Investitionen realistischen Grössenordnungen oder Zyklen entsprechen, sondern es geht rein um systematische und methodi-

sche Fragen im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Investitionen und der Rückstellungstheorie. Die Beispiele wurden deshalb bewusst einfach gehalten. Die hier aufgeführten Beispiele haben somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Hier müssen sämtliche zyklischen Investitionen dargestellt werden. Nachfolgend ein Beispiel der Behandlung von Investitionskosten in der Barwertberechnung.

Die Investitionskosten in der Barwertberechnung (Tabelle B)

Barwertberechnungen wie nachfolgend abgebildet müssen generell bei zeitlimitierten Objekten und Wertelementen innerhalb einer Immobilie eingesetzt werden. Sie sind daher ein wichtiges Berechnungsinstrument. Allerdings setzen sie einzelne Bewerter auch ein, um den Immobilienwert der Gesamtanlage zu berechnen, was dem Grundsatz des Perpetuum Mobiles widerspricht. Das Beispiel B zeigt eine Barwertberechnung unter Berücksichtigung von zyklischen Investitionen in den Jahren 2012, 2042 und 2072.

Im Gegensatz zur Nettokapitalisierung fallen folgende systematische und methodische Unterschiede auf: Der Nettoertrag wird mit Barwertfaktor auf einen bestimmten Betrachtungshorizont berechnet (im Beispiel auf das Jahr 2099). Die grosszyklischen Investitionen werden innerhalb dieses Betrachtungshorizontes einzeln ausgewiesen und mittels Abzinsfaktor auf den heutigen Wert zurückgerechnet. Die ganze Berechnung erfolgt also mit einzelnen endlichen Wertelementen. In der Praxis ergeben sich aus der Barwertberechnung (endliche Betrachtung) heraus methodisch und systematisch folgende Herausforderungen:

Im Gegensatz zur Nettokapitalisierung mit der Berechnung des Rückstellungsmankos müssen in der Barwertberechnung nicht nur die zeitnahen, sondern alle im Betrachtungshorizont stattfindenden zyklischen Investitionen abgebildet werden. In der Praxis kann man das nur durch Annahme des exakten Betrags und der genauen Fälligkeit tun. Selbstverständlich bezieht sich auch die Rückstellungsrate in der Nettokapitalisierung auf eine Annahme (siehe

B: Barwertberechnung (Gebäudesubstanz = entwertet)

Bruttoertrag (inkl. Ertragsverluste)	100'000
Grund- und Verwaltungskosten	-8'772
Instandhaltungskosten	-14'035
Bewirtschaftungskosten (exkl. Rückstellungsrate)	-22'807
Nettoertrag (exkl. Rückstellungsrate)	77'193
Nettozinssatz	3.80%
Betrachtungshorizont	(2099)
Barwertfaktor	25.40
Ertragswert (neuwertig)	1'960'702
1. Investition 2012	(-700'000)
Abzinsfaktor	0.894
Diskontierte 1. zykl. Invest.	-625'800
2. Investition 2042	(-700'000)
Abzinsfaktor	0.292
Diskontierte 2. zykl. Invest.	-204'400
3. Investition 2072	(-700'000)
Abzinsfaktor	0.095
Diskontierte 3. zykl. Invest.	-66'500
Ertragswert (entwertet)	1'064'000

dazu auch SIV infos Nr. 30 und 31), aber sie suggeriert keine Genauigkeit, die wahrscheinlich nicht existiert.

Viel entscheidender ist aber, dass die Barwertbetrachtung die Immobilie als Gesamtanlage beim Ende des Betrachtungshorizontes, hier 2099, quasi «verschwinden» lässt. Mindestens das Land bleibt aber vorhanden, will genutzt werden und stellt damit einen, wenn auch infolge des Zinseszinses oft sehr kleinen Wert dar. Somit muss sich der Betrachter bei jeder endlichen Barwertberechnung stets die Frage nach dem Danach, einem neuen Ertragszyklus auf demselben Stück Land, stellen.

Weil die Immobilie als Gesamtanlage aber eine Folge von immer wiederkehrenden Ertragszyklen ist, kann es im Residualwert methodisch nur eine Berechnungsart geben: die «unendliche» Nettokapitalisierung. Die hier aufgezeigte Barwertberechnung ohne Residualwert für die Wertermittlung einer Immobilie als Gesamtanlage kann dann vielleicht noch als eine Art «Praktikermethode» bezeichnet werden, die sich im vorliegenden Beispiel den Zinseszinses zu Nutze macht. Diese Aussage gilt natürlich nicht für einzelne zeitlimitierte Objekte oder Wertelemente innerhalb einer Immobilie, diese müssen immer

mit der Barwertmethode berechnet werden.

Das Rückstellungsmanko in der DCF-Rechnung (Tabelle C)

Wie in der MEV-Methode kann das Rückstellungsmanko auch in der DCF-Rechnung²⁾ dargestellt werden. Beliebige Investitionen werden in Phase 1 und 2 behandelt. In der Praxis setzt man den Fokus auf zeitnahe Ereignisse. Investitionen weit ausserhalb der Phase 1 werden mit der jährlichen Rückstellungsrate automatisch abgedeckt. Investitionen nahe an Phase 1 könnten in Phase 2 analog Beispiel D behandelt werden, bei unendlicher Betrachtung allerdings wieder mit dem Rückstellungsmanko analog Beispiel A. Die Frage, die sich hier stellt: Sind die geäußerten Rückstellungen im Jahr der Investition höher als die Investition selber? Bei zeitfernen Investitionen ist das rasch einmal der Fall und somit müssen diese Investitionen dann nicht mehr einzeln ausgewiesen werden.

²⁾ Siehe Fachbuch «Die Immobilienbewertung» von Francesco Canonica, Ausgabe 2009, Seite 217.

C: DCF-Systematik mit Rückstellungen (Phase 2 «unendlich»)								
	Phase 1 (beliebige Anzahl Jahre)					Phase 2		
	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	5. Jahr bis ∞ ... Jahr	... Jahr	... Jahr
Bruttoertrag (inkl. Ertragsverl.)	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000		
Grund-/Verwaltungskosten	-8'772	-8'772	-8'772	-8'772	-8'772	-8'772		
Instandhaltungskosten	-14'035	-14'035	-14'035	-14'035	-14'035	-14'035		
Rückstellungsrate	-12'904	-12'904	-12'904	-12'904	-12'904	-12'904		
Bewirtschaftungskosten	-35'711	-35'711	-35'711	-35'711	-35'711	-35'711		
Investition			-(700'000)					
Auflösung Rückstellungen			-40'202					
Rückstellungsmanko			-659'798					
Nettoertrag (Cashflow)	64'289	64'289	-595'509	64'289	64'289	64'289		
Nettozinssatz	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%		
Restwert						1'691'816		
Abzinsfaktor	0.963	0.928	0.894	0.861	0.830	0.830		
Diskontierte Cashflows	61'910	59'660	-532'385	55'353	53'360			
Diskontierter Exitwert						1'404'207		
Ertragswert	1'102'000							

D: DCF-Systematik ohne Rückstellungen (Phase 2 «endlich»)								
	Phase 1 (beliebige Anzahl Jahre)					Phase 2		
	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr	5. Jahr bis 2109	33. Jahr	63. Jahr
Bruttoertrag (inkl. Ertragsverl.)	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000	100'000		
Grund-/Verwaltungskosten	-8'772	-8'772	-8'772	-8'772	-8'772	-8'772		
Instandhaltungskosten	-14'035	-14'035	-14'035	-14'035	-14'035	-14'035		
Bewirtschaftungskosten	-22'807	-22'807	-22'807	-22'807	-22'807	-22'807		
Instandsetzungskosten			-700'000				-700'000	-700'000
Nettoertrag (Cashflow)	77'193	77'193	-622'807	77'193	77'193	77'193		
Nettozinssatz	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%	3.80%
Betrachtungshorizont						2099		
Barwertfaktor						25.21		
Abzinsfaktor	0.963	0.928	0.894	0.861	0.830	0.830	0.292	0.095
Diskontierte Cashflows	74'337	71'635	-556'789	66'463	64'070			
Diskontierter Restwert						1'615'209		
Diskontierte Investitionen (Phase 2)							-204'400	-66'500
Ertragswert	1'064'000							

Die Investitionskosten in der DCF-Rechnung (Tabelle D)

Analog Darstellung B funktioniert der Umgang mit Investitionen auch im DCF. Allerdings müssen sämtliche Investitionen über den gesamten Betrachtungshorizont jahrbezogen eingesetzt werden. Es stehen keine Rückstellungen zur Abdeckung dieser Investitionen analog Beispiel C zur Verfügung.

Die Rechnung ohne Rückstellungen und ohne deren Auflösung (Phase 1) bzw. ohne unendliche Kapitalisierung

im Exit (Phase 2) bedingt, dass der Bewerter alle Investitionen zur Instandsetzung, die in der Zukunft anfallen, kennt, bestimmt oder schätzt, und zwar deren Höhe und die Zeitpunkte, zu denen sie anfallen. Die Beträge werden in entsprechenden Jahres-Spalten eingesetzt und mit dem Diskontfaktor multipliziert. Dies ergibt eine endliche Zahl von Barwerten. Je weiter in der Zukunft diese Investitionen liegen, desto schwieriger werden Aussagen über Grösse und Zeitpunkt. In der Praxis werden die Investitionen in der fernen Zukunft aus heutiger

Sicht wohl in zyklischer Form fließen. Diese Zyklen muss der Bewerter ebenfalls annehmen.

[Das detaillierte Ausweisen aller Investitionen in der Zukunft ist per se eine endliche Sache. Nur über eine Rückstellungsberechnung können Investitionen unendlich gerechnet werden.](#) Auf den ersten Blick scheint das relativ harmlos und für einen Leser, der Mühe mit der Vorstellung des Perpetuum Mobiles hat, sogar attraktiv zu sein. Auch hier stellen sich aber die gleichen Probleme, wie

oben bereits erwähnt: Die Baute hat dann ein Ende. Sie «muss» verschwinden, sprich abgerissen werden (korrekterweise Abbruchkosten ausweisen!), das Land bleibt aber vorhanden und will neu genutzt werden. Der Landwert ist dann der Residualwert und ergibt sich aus der Nutzung mit einer neuen Baute (endlich oder unendlich?).

Fazit

Die endliche Betrachtung der Immobilie als Gesamtanlage ohne Rückstellungen hat keine bewertungstechnischen Vorteile, wie oben dargelegt, und muss methodisch auch nie zwingend angewendet werden. Die plausible Bestimmung eines Residualwertes bei der endlichen Betrachtung ist umso schwieriger, je weiter er in der Zukunft liegt. Gleichzeitig sinkt aber der Einfluss unpräziser Werte in der fernen Zukunft durch den Zinseszineffekt. Die Praxis geht mit Residualwerten z.T. sehr locker um.

Die Darstellung der DCF-Rechnung ohne Rückstellungen kann methodisch sauber nur in endlicher Betrachtung erfolgen, weil Investitionen in pauschalen Beträgen nur endlich auszuweisen sind. Spätestens bei der Bestimmung des Residualwertes kommt man eigentlich nicht umhin, rechnerische Operationen mit der Nettokapitalisierung durchzuführen, womit die Unendlichkeit und die damit verbundenen Rückstellungen wieder Einzug halten. Blendet man die Nutzbarkeit dieses Landes nicht einfach aus, was in der Praxis aber all-

zu häufig geschieht und angesichts des Zinseszineffektes auch einen oft vernachlässigbaren Effekt auf den Wert hat, gibt es für eine Immobilie als Gesamtanlage methodisch streng genommen gar keine endliche Betrachtungsweise.

Oft werden Fehler mit Fehlern korrigiert

Wenn sich die Rückstellungstheorie für die Phase 2 in der DCF-Rechnung einmal durchgesetzt hat, bleibt oft noch das Argument stehen, dass in der DCF Phase 1 nur die effektiven Zahlungsströme berücksichtigt werden dürfen. Einige Fachleute lösen dieses Problem, indem sie in DCF Phase 1 nur die effektiv prognostizierten Investitionen und in DCF Phase 2 die Rückstellungsrate ausweisen. Dieses Vorgehen ist aber sehr herausfordernd bezüglich der Abgrenzung des Investitionsvolumens aus DCF Phase 1 und somit der Festlegung des Rückstellungsanteils für DCF Phase 2. Somit dürfte dieses Vorgehen auch nicht im Sinne einer möglichst einfachen und transparenten Darstellung sein. Generell trifft man in der Praxis verschiedenste Variationen von Darstellungen an und so wird dann oft der eine vermeintliche methodische Fehler mit einem anderen methodischen Fehler «korrigiert».

Methodik als Mittel zum Zweck

Kann man nun den Wert einer Immobilie als Gesamtanlage auch ohne Rückstellungen ermitteln? Unsere Antwort lautet: Finanzmathematisch kann man auch eine endliche Betrachtung korrekt durchführen. Die endliche Berechnungsart wider-

spricht allerdings dem Grundsatz, dass jede Immobilie als Gesamtanlage einem unendlich wiederkehrenden Zyklus unterworfen ist und der Residualwert grundsätzlich immer als ewige Rente berechnet werden sollte. Demzufolge müssen – methodisch sauber – die Immobilien als Gesamtanlage mit der Nettokapitalisierung und die grosszyklischen Investitionen mit der Rückstellungsmethode berechnet werden. Diese Aussage bezieht sich, wie nicht genug betont werden kann, auf die Immobilie als Gesamtanlage. Einzelne Objekte und Wertelemente innerhalb einer Immobilie können aber durchaus zeitlimitierte Fälle darstellen und müssen dann mit der Barwertmethode und mit endlich festzulegenden Investitionen berechnet werden.

Jede Systematik und Methodik in der Immobilienbewertung ist schliesslich nur Mittel zum Zweck, die situationsbezogen relevanten Objekte und Wertelemente und ihre Grössenordnungen marktgerecht darstellen zu können. Das entbindet uns aber nicht von der systematischen Auseinandersetzung mit den zu verwendenden Berechnungsmethoden. Nur so können wir die Qualität und Transparenz in der Immobilienbewertung kontinuierlich steigern.



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

«Nur wer sich systematisch mit den verschiedenen Bewertungsmethoden auseinandersetzt, kann Qualität und Transparenz kontinuierlich steigern» Jürg Gredig

| KNOW-HOW | Wo viel Sinn ist, lauert auch viel Unsinn

Bewertungstechnische Auswirkungen einer Gebäudezertifizierung

Die Sorge um die Umwelt treibt zuweilen Blüten, bei denen selbst aufrichtiges Nachdenken keine Klarheit bringt, ob eine Massnahme Sinn macht oder im Garten der Aktionisten bleiben soll.

Schutz der Umwelt und Nachhaltigkeit sind heute eigentliche Modethemen, und sie machen vor nichts Halt. Man surft auf ihnen ins letzte Lokalblatt und in die hinterste Gemeinderatsstube. «Der Begriff «Nachhaltigkeit» ist als Modewort, Kampfpapole,

gar Null-Energie-Status haben von den 13'000 neuen Wohnungen, die in den letzten zehn Jahren – und das ist der Zeitraum, seit dem es das Minergie-Label gibt – in der Stadt Zürich erstellt wurden, gerade einmal 13% den Minergie-Standard erreicht. Und da-

«Immobilien sind dank ihrer langen Nutzungsdauer das Paradeobjekt für das Thema Nachhaltigkeit» Martin Frei

Verkaufsargument und Propagandafloskel allgegenwärtig». ¹⁾ Wo viel Sinn ist, lauert auch viel Unsinn. Es ist nicht einfach, die Spreu vom Weizen zu trennen. Zu welchem gehören Energieausweis und Gebäudezertifizierung?

Holen wir etwas aus. Erinnern Sie sich an den Winter 2006? Die Wetterlage führte zu ungewöhnlich hohen Feinstaubkonzentrationen. In der Folge wurden die Autobahnen ganzer Kantone von einem Tag auf den andern mit Tempolimit 80 belegt. Heute weiss man aus unparteiischen Quellen, wie etwa der EMPA, dass die Auswirkungen dieser Massnahme praktisch null waren. Emsige Politiker und eifrige Beamte wollten damals als ökologische Gutmenschen Abhilfe von dieser Umweltbelastung schaffen. Wäre der nächste Schritt gewesen, die Gebäudeheizungen nur noch an ungeraden Tagen laufen zu lassen? Oder: Ist die CO₂-Abgabe eigentlich nicht nur eine Art ökologischer Ablass? Man zahlt und darf sich besser fühlen, aber der Auspuff pufpt genau gleich viel Unreines in die Luft.

Bei aller derzeitigen Begeisterung über Neubauten mit Minergie- oder

bei Immobilien das Gelbe vom Ei sei und der Markt das mit Aufpreisen honoriere?

Neue Apostel

Der Immobilienbewerter sieht sich unversehens mit solchen Fragen und weiterem Unbill konfrontiert. Er muss nämlich von wegen Nachhaltigkeit bei Immobilien vernehmen, er hätte bislang ohnehin fast alles mangelhaft gemacht, sässe in der «short-term-Falle», da er die langfristigen Entwicklungen zu wenig berücksichtigen würde, würde zudem noch mit mangelhafter Transparenz arbeiten, sprich, die Offenlegungspflichten, besonders beim Diskontierungssatz, nicht respektieren. Dicke Post also. Wer ist der Absender? Es ist ein «Senior Researcher» des Center for Corporate Responsibility and Sustainability (CCRS) an der Universität Zürich. Die darin entwickelten Gedanken sind an verschiedenen Orten und in verschiedenen Beiträgen publiziert worden. Nachfolgend wird kurz

bei ist der Kanton Zürich bislang in der Schweiz eine Hochburg der energetischen Gebäudesanierer. Warum so wenig, wo doch landauf landab erzählt und geschrieben wird, dass Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Immobilienmerkmale	Rahmenbedingungen	Teilindikatoren	MFH	Büro	Verkauf
1. Flexibilität und Polyvalenz	Demografie, Struktur der Haushalte	1.1 Nutzungsflexibilität			
		1.1.1 Raumeinteilung	X	X	X
		1.1.2 Geschosshöhe	X	X	X
		1.1.3 Zugänglichkeit und Reservekapazität und Kabel/Leitungen Haustechnik	X	X	X
		1.2 Nutzerflexibilität			
		1.2.1 Rollstuhlgängigkeit	X	X	X
		1.2.2 Flexibilität Grundriss Küche	X		
		1.2.3 Platz für Deponieren Gehhilfe, Kinderwagen	X		
		1.2.4 Balkon mit Durchblick	X		
		1.2.5 Nutzbarkeit Aussenraum	X		
2. Energie- und Wasserabhängigkeit	Klimaerwärmung, Energie- und Wasserpreise	2.1 Energie			
		2.2.1 Energiebedarf	X	X	X
		2.2.2 Dezentral erzeugte erneuerbare Energie	X	X	X
		2.3 Wasser			
		2.3.1 Wasserverbrauch	X	X	X
		2.3.2 Abwasserentsorgung	X	X	X

¹⁾ Judit Solt, Tec21, Nr. 24, 2009

eingegangen auf den Aufsatz «Nachhaltigkeit inklusive: Ein zukunftsorientierter Ansatz für Immobilienbewertung»²⁾.

Was will uns der Aufsatz sagen? Er ortet zunächst drei Problemkreise bei Immobilienbewertungen. Vorerst wird behauptet, dass die hohe «Fehlerrange» von ± 20 bis 30% vor allem an unvollständigen Informationen über Entwicklungen in der Zukunft lägen. Als Zweites wird die mangelnde Transparenz bei den Risikozuschlägen für die Bestimmung des Diskontierungssatzes bemängelt. Und dann spricht er – trotz Verweisen auf die DCF-Methode – davon, es würden in dieser «statischen Betrachtung» sich abzeichnende langfristige Veränderungen nicht berücksichtigt. Er schlägt anschliessend den Bogen zur ökonomischen Nachhaltigkeit über die langfristige wirtschaftliche Nutzung, die Immobilien inne ist, und zur langfristigen Werterhaltung. Die Entwicklung von Nachhaltigkeitsmerkmalen von Immobilien, die zu einer Korrektur des ohne ihre Methode ermittelten Immobilienwertes führt, gliedert er wie folgt³⁾:

Das Ganze nennt sich ESI® Immobilienbewertung und ermuntert den Leser, für eine Bewertung nach ihren methodischen Ergänzungen einen Zeithorizont von rund 35 Jahren zu betrachten. ESI steht für Economic Sustainability Indicator.

Hoppla! Was für ein Feuerwerk, doch man weiss, was von Feuerwerken nachhaltig bleibt. Bei Lichte betrachtet ist dem Aufsatz in einigen Punkten zuzustimmen, andere sind wenig fundiert.

Prognosen von mutig bis tollkühn

Die Autoren sind sich, besonders in später verfassten Artikeln zum Thema⁴⁾, der Grenzen des Ansatzes zwar bewusst, orten diese allerdings vor allem im Wesen einer Schätzung, de-

ren Genauigkeit insgesamt begrenzt sei. Dass sie im jüngeren Text nicht mehr von einer Fehlerrange sprechen, zeugt von Einsicht. Eine Schätzung wird per Definition nur ausnahmsweise den «richtigen» Wert geben. – Das Transparenzgebot, etwa für die Bestimmung des Diskontierungssatzes, wird tatsächlich sehr unvollständig befolgt. Da machen auch grosse Unternehmen der Bewertungsindustrie keine Ausnahme. Es wird in den Erläuterungen zu Bewertungen oft viel geschrieben, aber wenig gesagt. Offenlegung der Rechnungsgänge ist eigentlich als Pflicht des Schätzers festgehalten, so u.a. in den International Valuation Standards. – Informationen über Entwicklungen in der Zukunft können gar nicht anders sein als mangelhaft und von ungewisser Genauigkeit. Das ist so für die kommenden zehn Jahre, dem fast klassischen DCF-Zeitraum, und das wird nicht besser, wollten wir die nächsten 35 Jahre ansehen. Wenn schon Aussagen über die Entwicklungen der kommenden zehn Jahre mutig sind, werden Prog-

Schläuchen, Selbstverständlichkeiten für einen Bewertungsexperten. Es erinnert teilweise an das gute alte Wohnungs-Bewertungs-System BWS, welches das Bundesamt für Wohnungsbau 1975 erstmals publizierte. Dass vieles nicht neu sei, ist der Autorin im «Modulor»-Artikel⁴⁾ klar geworden, doch scheinen ihr diese Teilindikatoren bisher nicht ausreichend beachtet. Dem Umstand, dass Risiken, wo immer möglich, bereits im Cashflow einer korrekten DCF abgebildet sein sollten, hält sie entgegen, dass in ihrem ESI nur Risiken erfasst würden, die zwischen 10 und 35 Jahren ab Bewertungsstichtag abgebildet würden. Wie das gehen soll, wenn der Indikator den Diskontierungssatz – und damit den Net Cashflow eines jeden Jahres, und zwar auch des ersten bis neunten Jahres – beeinflusst, wird in den genannten Publikationen nicht erhellt. Wenn die Autorin erwähnt, Untersuchungen in den USA hätten ergeben, Minergie (bzw. green buildings oder andere ausländische Labels) oder Nachhaltigkeit würden auch bei Mieten zu hö-

«Es ist nicht einfach, die Spreu vom Weizen zu trennen. Zu welchem gehören Energieausweis und Gebäudertzertifizierung?» Martin Frei

nosen über die 25 anschliessenden Jahre tollkühn. Dieser zentrale Aspekt des Ansatzes, mit dem der Aufsatz seine sogenannte «short-term-Falle» umgehen will, steht auf schwachen Füßen. Man fragt sich, wo hier die wiederholt betonte Wissenschaftlichkeit des Ansatzes herkommen soll.

Von den knapp 30 Teilindikatoren zur Bestimmung der Nachhaltigkeit ist das meiste alter Wein in neuen

heren Ansätzen führen, wird die Diskussion um eine Anpassung des Diskontierungssatzes ohnehin obsolet. Es würde die bisher bewährte Logik gültig bleiben, wonach mit Mehrleistungen auch höhere Erträge und damit höhere Immobilienwerte möglich sind. Vertreter der Bewertungsindustrie, denen mangelnde Marktkennntnis kaum nachgesagt werden kann, sehen Letzteres allerdings deutlich anders. W & P stellt im Immo-monitoring 2009 fest, dass eine

²⁾ «Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit», Immobilienwirtschaft aktuell: Die Immobilienbewertung in der Schweiz – Gegenwart, Zukunft und Auswirkungen, 2009

³⁾ Tabelle 3 aus «ESI® Immobilienbewertung – Nachhaltigkeit inklusive», Dr. Erica Meins und Dr. Hans-Peter Burkhard, 2009

⁴⁾ «Wertrelevante Nachhaltigkeitsaspekte bei der Immobilienbewertung», Erika Meins, Modulor Magazin, 04, 2009, S.66 ff.

Wohin könnte die Reise gehen?

Energieeffizienz, Minergie, Ökologie, Nachhaltigkeit, Gebäudezertifizierung. Begriffe, die uns täglich begleiten. Was wäre da nicht naheliegender, als Systeme zu entwickeln, mit denen man diese Begriffe in Faktoren und Kennzahlen abbilden könnte. Martin Frei nimmt in seinem Artikel «Wo viel Sinn ist, lauert auch viel Unsinn» eine mögliche Auswirkung einer Gebäudezertifizierung ins Visier.

Lässt sich Nachhaltigkeit werten oder sogar messen? Vor allem aber, können solche Bewertungen und Messungen in einer Verkehrswertermittlung abgebildet werden? Und lassen sich diese direkt als Wertkorrektur mittels Faktoren ausdrücken? Beeinflussen diese Begriffe herkömmliche Berechnungsvorgänge zur Wertermittlung? Können neue Qualitätsprofile und Ratings zur Ermittlung von Nachhaltigkeitskriterien herkömmliche Bewertungsgutachten aufwerten? Richtet sich unser Augenmerk immer mehr auf «messbare» Kriterien, Vorschriften und Zertifizierungen oder spielen subjektive Empfindungen und Prioritäten eine grössere Rolle bei der Festlegung eines Wertes? Wo stehen wir heute und wohin könnte die Reise gehen?

Ihre Meinung interessiert uns

Mit dem Artikel von Martin Frei soll das Thema Nachhaltigkeitskriterien in der Immobilienbewertung und deren Einflüsse auf Berechnungsgänge und Darstellungen in Bewertungsgutachten lanciert werden. Eine kontroverse und kritische Diskussion ist durchaus erwünscht. Ihre Stellungnahme interessiert uns. Gerne würden wir diese in der nächsten Ausgabe des SIVinfos abdrucken. Oder aber Sie äussern sich zum Thema im SIV Forum www.siv-ch.ch.

erhöhte Zahlungsbereitschaft der Mieter bisher nicht feststellbar sei.

Nun will das alles nicht etwa heissen, Nachhaltigkeitsaspekte wären bei Immobilien kein Thema. Im Gegenteil: Immobilien sind dank ihrer langen Nutzungsdauer das Paradeobjekt für das Thema. Es scheint jedoch bemerkenswerter, wenn bedeutende institutionelle Investoren neue Wohnbauten nur noch im Minergie-Standard erwerben wollen. Wenn die Migros für ihre Gewerbebauten aufs gleiche Pferd setzt, weiss man wenigstens ganz direkt, warum. Und dem sollen

noch zwei, drei Gedanken gewidmet werden.

Pflicht oder Kür?

Je nach politischem Standort hat man mehr oder weniger Freude an staatlich befohlenen Pflichten. Der modisch gepuschte und für die ersten 15'000 Exemplare gediegen subventionierte Energieausweis stösst nicht in allen Kreisen, und auch nicht in allen Kantonen, auf ungeteilte Begeisterung. Wie auch immer, die energetische Sanierung bestehender Bauten und die Erstellung von Neubauten mit hohen Wärmedämmwerten sind die besten Massnahmen zur Reduktion der verbrauchten Wärmeenergie. Wer nimmt sie vor, freiwillig, also ohne staatliche Pflicht? Natürlich der, welcher Anreiz hat. Es sind dies typischerweise Selbstnutzer, sei es im Wohn- oder im Gewerbebereich.

Messung. Heute fehlen für Immobilienanleger Anreize zur energetischen Kür. Daran werden auch der Energieausweis und die Gebäudezertifizierung nichts ändern.

Alte Weisheiten

Welche Rädchen in der Bewertungsmechanik sind anfällig auf die energetische Gebäudezertifizierung? Wo könnte der Energieausweis im Rahmen einer Immobilienbewertung Wirkung auf den Marktwert haben?

Auch die Royal Institution of Chartered Surveyors hat sich im September zum Thema der Nachhaltigkeit vernehmen lassen⁵⁾. Die Kernaussage von RICS ist, dass der Bewerter alle Faktoren zu berücksichtigen hat, die wertrelevant sind, und dass der Markt sich anscheinend Richtung grössere Beachtung der Nachhaltigkeit be-

«Von 13'000 Wohnungen, die in den letzten 10 Jahren in der Stadt Zürich erstellt wurden, erreichen gerade einmal 13% den Minergie-Standard. Weshalb so wenig?» Martin Frei

Migros denkt bei Minergie mit dem Portemonnaie, wie der Einfamilienhausbesitzer auch.

Völlig anders sieht das Bild bei Anlageobjekten aus. Die Wärmeenergiekosten kommen aus dem Portemonnaie des Mieters, nicht des Eigentümers. Das Mietrecht ist hier ein Bleifuss am Bein der energetischen Erneuerung. Wäre eine warme Stube (oder das geheizte Büro) eine Vermieterleistung wie es eine trockene Stube ist, wären Renditeimmobilien rasch saniert. Im Mietrecht gilt, dass wer zahlt, befiehlt, zumindest was die Heizkosten anbelangt, nicht. Der Gesetzgeber hätte mehr Wirkung erreichen können mit solch einem grundsätzlichen neuen Ansatz als mit dem Zwang zur verbrauchsabhängigen

wegt. Keine Zauberformeln, einfach der berechtigte Aufruf an den Schätzer, sich dieser Aspekte bewusst zu sein bei seiner Tätigkeit.

Ertrag als wichtigstes Rädchen?

Grundsätzlich führen tiefere Betriebskosten, sei es beim Energieverbrauch oder anderem Verbrauch wie Wasser, zu tieferen Ausgaben. Fallen diese beim Mieter in Form von geringeren Nebenkosten an, wird er bereit sein oder bereit sein müssen, dafür einen höheren Mietzins zu bezahlen. Das funktioniert bei Sanierung bestehender Bauten mit der Mietzinsanpassung für umfassende Sanierungen oder für wertvermehrende

⁵⁾ «Sustainability and commercial property», Valuations Information Paper No. 13, 15. September 2009

Investitionen; beides im engen Rahmen des Mietrechtes und unter Bedingungen eines funktionierenden Marktes. Bei der aktuellen Leerstand-

Bei selbstgenutzten Liegenschaften ist dies anders. Steht ein Interessent vor zwei sonst vergleichbar guten Angeboten, dürfte er sich für jenes

«(...) Man fragt sich, wo hier die wiederholt betonte Wissenschaftlichkeit des Ansatzes herkommen soll» Martin Frei

situation in den meisten Städten der Schweiz ist ein Wohnungssuchender primär einmal froh, wenn er überhaupt mehr als ein Angebot hat. Der Energieausweis spielt da nicht die geringste Rolle. Das wichtigste Rädchen der Bewertungsmechanik ist noch immer der Ertrag, den das Objekt zukünftig generiert. Das gilt allerdings nur bei Mietobjekten und zudem ausgeprägter bei Wohnimmobilien. Bei Geschäftsräumen ist das Angebot derzeit gross. Nur sind bei Mietern von Geschäftsräumen die Kosten für Heizenergie im Vergleich mit allen anderen Kosten üblicherweise derart marginal, dass sie wohl äusserst selten zu einem Entscheidungskriterium werden.

entscheiden, das ihm geringere Betriebskosten beschert. In der Literatur sind Angaben zu finden, wonach der Markt für Einfamilienhäuser in Minergie-Standard Aufpreise von bis zu 7% bezahlt, bei Stockwerkeigentum bis zu 3.5 %⁶⁾. Das dürfte häufig etwa den zusätzlichen Investitionen für die Energieeinsparmassnahmen entsprechen. Der Energieverbrauch lässt sich schon heute einfach feststellen oder erfragen. Ein Energieausweis oder ein Zertifikat kann dabei nützlich sein, aber wirklich klüger ist der Laie damit kaum. Es dürften ihn Franken pro Jahr interessieren, keine Benotungen. Die Beurteilung einer Immobilie im Hinblick auf einen Erwerb ist für einen Laien derart komplex und vielschichtig, dass er ohnehin gut tut, fachliche Beratung bei seiner Beurteilung und Entscheidung beizuziehen. Auch hier ist unter dem Strich von einem Energieausweis nichts wirklich Wesentliches zu erwarten.

Höhere Energiepreise wirken in diesem Kontext an drei Orten. Sie lassen den Landesindex der Konsumentenpreise steigen und führen dadurch früher oder später zu Anpassungen des Mietzinses unter dem Titel der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals, wo sie zu 40% überwälzbar sind. Sie führen zu höheren Nebenkosten der Kategorie Heizkosten – und als Drittes typischerweise früher oder später auch zu Lohn- und Rentenerhöhungen. Veränderungen des Verbrauchs von Wärmeenergie wirken grundsätzlich auf die Heizkosten, ihre baulichen Voraussetzungen auf die Erstellungs- und auf die Mietkosten.

Der Energieausweis wirkt auf gar nichts von all dem, sondern bestenfalls und hoffentlich auf das Energiebewusstsein. Im Fall eines Obligatoriums wirkt er mit Sicherheit auf die Bürokratie, und Letztere wirkt nachhaltig auf die Steuern.



Martin Frei

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

⁶⁾ «Minergie macht sich bezahlt» ZKB und Center for Corporate Responsibility and Sustainability der Universität Zürich, 2008

| SIREA | Starke Marktstellung für Immobilienbewerter halten

2007 entschied die Mitgliederversammlung des SIV, seine Ausbildungsaktivitäten in die SIREA, eine 100%ige Tochter des SIV, auszugliedern. Hat sich die Ausgliederung gelohnt? Im Gespräch mit SIREA-VR-Präsident Heinz Knellwolf über die Stärkung des Immobilienbewerter, ureigenste Interessen und darüber, was ein Obstgarten mit SIREA zu tun hat.

Herr Knellwolf, die Gretchenfrage gleich zu Beginn: Hat sich die Ausgliederung der Ausbildungsaktivitäten in die SIREA gelohnt?

Die Ausgliederung hat sich gelohnt, auf jeden Fall. Und zwar aufgrund verschiedenster, nicht nur operativer Aspekte.

Konkret?

Der SIV hat das Ziel, seinen Mitgliedern berufsspezifische und professionelle Aus- und Weiterbildungsveranstaltungen anzubieten. Aufgrund des Erfolges der SIV-Ausbildung stiess der SIV 2006 mit seinen bestehenden Strukturen an die Grenzen des Machbaren. Die Gründung der eigenen Ausbildungstochter SIREA war deshalb ein Schritt nach vorne und ein Bekenntnis für den weiteren Ausbau der Ausbildungsaktivitäten.

Unter anderem konnte mit der Einsetzung eines Geschäftsführers die Zusammenarbeit mit unseren Partnern, einerseits mit den Hochschulen und andererseits mit unseren Kunden und den Dozenten, markant verbessert werden. Im Weiteren konnte das Ausbildungsangebot ausgebaut werden.

Eine Firmengründung ist immer mit Chancen und Risiken verbunden. Welche Chancen hat SIREA, die der SIV nicht hat?

SIREA hat die Möglichkeit, sich an alle zu wenden, die in der Immobilienbewertung tätig sind oder sich mit ihr auseinandersetzen. Die Öffnung von SIREA für alle in der Immobilienbewertung tätigen Fachleute schafft viele Chancen und unterstützt die Anstrengungen, dass die SIREA-Ausbildung ihre starke Marktstellung für Immobilienbewerter halten kann. Zusätzlich können mit dem Erschliessen weiterer Berufskreise auch zusätzliche Kursteilnehmer gewonnen werden.

Selbstverständlich birgt der Ausbau von Aktivitäten auch seine Risiken. Da der Weiterbildungsmarkt sehr dynamisch ist, wird jeder Marktteilnehmer gezwungen, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln. SIREA unternimmt grosse Anstrengungen, seine Produkte weiterzuentwickeln und die Marktposition zu verstärken.

SIREA und der SIV sind organisatorisch getrennt. Gibt es da keine Doppelspurigkeiten, höhere Kosten?

Der SIV und SIREA haben komplett andere Aufgaben, weshalb Doppelspurigkeiten von vornherein ausgeschlossen sind. Wenn es im Hintergrund Synergiepotenzial gibt, so ist es die Aufgabe des Verwaltungsrates, diese zu erkennen und zu nutzen.

Der SIV hat SIREA finanziell beim Aufbau des neuen Lehrganges DAS unter die Arme gegriffen. Warum soll der SIV seine Tochter weiter unterstützen? Und wie profitieren die Mitglieder?

SIREA hat den Auftrag, Mitgliedern des SIV aktuelle Aus- und Weiterbildung anzubieten und damit sicherzustellen, dass diese den immer anspruchsvolleren Kunden zeitgemässe Dienstleistungen anbieten können. SIREA hat damit auch eine Aufgabe, den Berufsstand des Immobilienbewerter kontinuierlich zu stärken und das Ansehen in der Öffentlichkeit zu verbessern. Die Mitglieder des SIV stärken mit der Unterstützung von SIREA die Anerkennung ihres eigenen Berufsstands. Das muss im ureigenen Interesse der Mitglieder des SIV liegen.

...nun werden Töchter ja irgendwann erwachsen. Wie sieht es da bei SIREA aus?

Innovationen und Weiterentwicklungen sind immer Investitionen in die Zukunft. Wenn der SIV weiterhin im Markt Zeichen setzen und eine Füh-

rungsrolle wahrhaben will, ist er auf neue Problemlösungen und Ideen angewiesen. SIREA hat den Auftrag, neue Entwicklungen in die Aus- und Weiterbildung aufzunehmen, neue Wege zu beschreiten und Innovationen anzustossen. Diese Investitionen sind keine einmalige Sache, sondern eingebettet in einen kontinuierlichen Prozess. Insofern greift das Generationenbild wahrscheinlich zu kurz. Wir bei SIREA möchten ja umgekehrt auch nicht, dass die Mutter irgendwann stirbt, auch wenn wir dann längst erwachsen sein werden. Vielleicht wäre das Bild des Obstgartens besser. Dieser muss regelmässig gepflegt werden, damit die Bäume Früchte tragen. Die Früchte müssen geerntet und verkauft, der Boden muss von Laub befreit werden, es braucht eine Hecke zum Schutz vor Dieben. Ab und zu werden Bäume ersetzt oder eine neue Sorte aufgepfropft. Ein Obstgarten kann uns im Prinzip alle überleben.



Heinz Knellwolf

*1957, Betriebsökonom HWV, NDS Personalmanagement, Unternehmensberater und Inhaber der Knellwolf + Partner AG, Zürich und St. Margrethen, Präsident des SIREA Verwaltungsrats
heinz.knellwolf@sirea.ch

So funktioniert SIREA

Schlanke, effiziente Strukturen

Der SIREA Verwaltungsrat besteht aus vier Mitgliedern: Heinz Knellwolf (Präsident), Martin Frei, Jürg Gredig, René Sproll. Jedem Verwaltungsratsmitglied ist eine Sonderaufgabe zugeteilt. Jürg Gredig z.B. ist für das grösste Ressort Aus- und Weiterbildung zuständig. Alle operativen Aufgaben und die Vorbereitung von Entscheidungsgrundlagen für den Verwaltungsrat werden vom Geschäftsführer Hubert Wagner wahrgenommen, der durch eine Teilzeitsekretärin unterstützt wird.

| SIREA | A class of its own

Die vergangene Lehrsaison war so erfolgreich wie noch nie. Rund 80 Studierende haben 2009 den CAS in Immobilienbewertung erfolgreich abgeschlossen. Zum ersten Mal konnten SIREA und die beteiligten Partner-Hochschulen auch Diplome verteilen: Sie und die Zertifikate wurden am 25. August im Hotel Zürichberg überreicht.

Bekannte Gesichter, strahlende Gesichter, aufgeregte Gesichter. Rund hundert Absolventinnen und Absolventen, Dozenten und Gäste aus der Deutschschweiz fanden sich pünktlich um 18 Uhr im historischen Kursaal ein, um den Abend gemeinsam zu feiern.

Nach einem kurzen Begrüssungswort von Hubert Wagner, Geschäftsführer von SIREA, sprach Prof. Heinz Mutzner von der Berner Fachhochschule über die Weiterbildungsresistenz im Immobiliensektor. Zum Glück scheint die Situation weniger düster zu sein, als der Titel des Referats vermuten liess. Schaute man in die Runde der Kolleginnen und Kollegen, so kamen

angesichts der versammelten Kompetenz auch nie Zweifel auf.

«Feuerwerk» Prof. Franz Jäger

Ein erster Höhepunkt des Abends war zweifellos das Referat von Prof. Franz Jäger zum Thema «Rahmenbedingungen entscheiden über Immobilienwerte – Ein ökonomischer Blick über die Rezession hinaus». Prof. Jäger machte seinem Image als energiegeladener liberaler Vordenker alle Ehre. Die Rezession ist auf gutem Wege, überwunden zu werden, vieles sei angesichts der gemachten Erfahrungen aus früheren Krisen richtig und sofort angepackt worden. Natürlich würden auch in Zukunft Korrekturen am Immobilienmarkt stattfinden.

Ausgezeichnet!

Die besten Studierenden des Jahrgangs:

- CAS in Immobilienbewertung Deutschschweiz: Daniel Egger
- DAS in Immobilienbewertung: Florian Stegemann

Besondere Leistungen:

Diese Auszeichnung ging heuer an den Dozenten Werner Ramseyer, der sich seit vielen Jahren unermüdlich für SIREA einsetzt. In der vergangenen Lehrsaison hat er an allen Deutschschweizer Lehrgängen und im Seminar DCF Insight erfolgreich unterrichtet. Zudem ist er in der SIREA-Prüfungskommission tätig. Schliesslich hat er auch das Übungsobjekt für die Querschnittarbeit beigesteuert.

«Den DAS in Immobilienbewertung haben dieses Jahr 19 Studierende erfolgreich abgeschlossen. Sie sind in der Disziplin Immobilienbewertung zweifellos die bestausgebildeten Fachleute in der Schweiz.»



Vergangene und künftige demografische Entwicklungen böten dazu interessante Studienfelder (Stichworte Immigration und Alterung). Die politischen Rahmenbedingungen hinkten der Realität jedoch immer hinten nach. Frustrierend sei z.B., wie die hart verhandelte Einigung der Interessengruppen zur künftigen Anpassung der Mieten an den LIK quasi in letzter Minute wieder geplatzt sei...

Nach einer Dreiviertelstunde engagierten Referates von Prof. Jäger leitete Hubert Wagner zur Diplom- und Zertifikatsübergabe über. Überreicht wurden die Auszeichnungen schliesslich durch die Vertreter der Fachhochschulen, Prof. Dr. Andrea Weber Marin, Prof. Ueli Hagger und Prof. Heinz

Mutzner. Erleichterung, Freude und Stolz waren in diesem Moment bei zahlreichen Studierenden richtiggehend greifbar.

Das Klassenfoto-Shooting bildete den Schlusspunkt des offiziellen Teils. Dann wurde gefeiert – beim Apéro und Höhepunkt Nr. 2. Und es wurde lange gefeiert: Die letzten neu ausgezeichneten Immobilienbewerterinnen und -bewerter machten sich erst kurz vor Mitternacht auf den Heimweg.

Nicht nur im Klassenzimmer, sondern auch beim Feiern war der Jahrgang 2008/2009 wahrlich a class of its own!

| SIREA | Welches ist Ihre Strategie, wenn es um Ihre Weiterbildung geht?

Haben Sie Ihre Weiterbildung für 2010 schon geplant? Gehören Sie zur Kategorie der Schnellentschlossenen oder eher zu den Planern? So oder so – wir haben für Sie das massgeschneiderte Angebot.

1 Situativ – für Schnellentschlossene

Ihr Tagesgeschäft blüht? Eine langfristige Planung ist kaum möglich oder sinnvoll? Sie entscheiden aber schnell und präzise. Hier unsere Angebote für Kurzentschlossene:

■ **SIREA Lehrgang:** Der neue CAS in Immobilienbewertung beginnt am 8. Januar 2010 an der FHS St.Gallen. Es hat nur noch einzelne Plätze frei. Krönen Sie jetzt Ihr Schätzerwissen mit einem Hochschulabschluss!
Anmeldung an der FHS unter 071 226 12 04.

2 Themenorientiert – für Spezialisten

Sie möchten sich schnell und aktuell über ein Spezialthema in der Bewertung orientieren? Gewisse Lektionen unseres Lehrgangs CAS sind auch für Hörer offen:

■ **Spezialkurse** für Fachleute mit Schätzergrundwissen werden wie folgt angeboten: (1) Projektbewertungen & Szenarische Schätzung, (2) Bewertung Land – Vertiefung, (3) Grundbuch & Dienstbarkeiten, (4) Baurecht, (5) Wohnrecht & Nutznießung, (6) Stockwerkeigentum. Durchgeführt lokal in den FH in Burgdorf, St.Gallen und Lugano (auf Italienisch).

Dauer: ½ bis 2 Tage. Kosten: CHF 250.– bis 1'000.–. Anmeldung an der jeweiligen Hochschule: Burgdorf Tel. 034 426 41 03, St.Gallen Tel. 071 226 12 04, Lugano Tel. 058 666 63 25. Dort oder bei SIREA gibts auch Auskunft zu den genauen Unterrichtsdaten (im Frühling 2010).

3 Vorausblickend – für Planende

Sie bauen an Ihrer beruflichen Zukunft? Sie möchten einen Überblick gewinnen über das moderne Schätzungswesen? Sie streben einen Karrierewechsel an? Sie möchten Ihre Schritte aber gut planen? Dann sind folgende Angebote für Sie interessant:

■ **Schätzerhandbuch des SIV:** Sie erhalten einen wertvollen Überblick über das aktuelle Schätzerwissen, brillant aufbereitet von Francesco Canonica. Als Einstieg in die Thematik, als Nachschlage- und Referenzwerk geeignet. Bestellung unter www.schaetzerbuch.ch

■ **SIREA Training – Karriere in der Immobilienbewertung** (s. Kasten): Im neuen Seminar erhalten Sie wertvolle Einblicke in die interessante Welt der Schätzer-tätigkeit und verwandter Disziplinen.

■ **SIREA Lehrgang – CAS in Immobilienbewertung:** Die Lehrgänge starten im Herbst/Winter 2010. Der neue Studienführer erscheint im Frühling.

■ **SIREA Lehrgang – DAS in Immobilienbewertung:** August bis Dezember 2010, 27 Tage. Im Zentrum stehen Rahmenbedingungen und Umfeld der Immobilienbewertung. Zugelassen sind Absolventen des NDK oder CAS in Immobilienbewertung. Damit Sie Bewertungen effizienter verstehen und vielschichtiger beurteilen können. Kursort Zürich, Kosten CHF 8'100.–, Information und Anmeldung an unserer Partnerhochschule HSLU, Tel. 041 349 34 82.

■ **SIREA Insight – Discounted Cashflow** in der Immobilienbewertung: Im bewährten Seminar lernen Sie die Grundlagen der DCF-Rechnung. Angewendet bei Bewertungen für Institutionen und Firmen. Unverzichtbar für Investitionsplanungen. Dauer: 2 Tage. Termin: Herbst 2010.

■ **SIREA Refresher 2010:** Der nächste Refresher kommt! Und zwar wie gewohnt im Herbst.

Sie möchten über diese Angebote zuerst informiert werden? Schicken Sie eine E-Mail an info@sirea.ch mit dem entsprechenden Vermerk.

Neu!

Tagesseminar im Rahmen der Reihe SIREA Training

Karriere in der Immobilienbewertung – Berufsbilder und Laufbahngestaltung

Weiterbildung bindet Zeit und Geld. Welchen Stellenwert kann die Investition Weiterbildung in der Immobilienbewertung für Sie haben und was braucht es darüber hinaus, um die eigenen Chancen auf dem Arbeitsmarkt zu verbessern?

Ziel

Die Seminarteilnehmer kennen die Berufsbilder für Immobilienbewerter und erfahren, wie sie ihre Laufbahn besser planen und steuern können.

Teilnehmer

Berufsleute, die in die Immobilienbewertung einsteigen möchten, einen Funktions- oder Firmenwechsel anstreben oder sich mit dem Gedanken der Selbständigkeit befassen.

Inhalt

- Übersicht der Arbeitsfelder von Immobilienbewertern. Der Markt für Immobilienbewertungen – Leistungen, Kosten, Honorare. Firmen, die Bewertungen bestellen.
- Laufbahngestaltung. Internes und externes Selbstmarketing, Netzwerkaufbau und -pflege. Bewerbungsunterlagen.

Kursleitung

Hubert Wagner, Geschäftsführer SIREA, Claudia Willi, Geschäftsführerin Knellwolf + Partner AG, Erfolgsmanagement für Planung, Bau und Immobilien

Leistungen

Tagesseminar mit Referenten aus der Praxis, inkl. Kursunterlagen, Mittagessen, Zwischenverpflegung und Apéro

Seminarort: Zürich

Datum: Samstag, 27.03.2010
Kosten: CHF 450.– für SIV-Mitglieder und Teilnehmer an Lehrgängen von SIREA (CAS & DAS)