

Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB

# «Einsicht und Vernunft werden die Oberhand bekommen»

Reto Westermann\*

Die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses ist derzeit eines der wichtigsten umweltpolitischen Themen. Darüber, welchen Beitrag dazu Immobilienbesitzer leisten können, diskutierte eine hochkarätige Expertenrunde anlässlich des Herbstanlasses der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB.



Dr. Rolf Hartl, Prof. Dr. Hansjürg Leibundgut, Dr. Peter Richner, Dr. Elmar Ledergerber, Hans Ruedi Schweizer und Ruedi Noser (von links nach rechts)

Der Herbstanlass der Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT in Zürich hat bereits Tradition. Alljährlich laden die Mitglieder der Kammer ihre Kunden und Interessierte an eine Diskussionsrunde zu einem aktuellen Thema ein. Dieses Jahr drehten sich die Gespräche um das Thema «Energie – heute und in Zukunft». Die geladenen Gäste liessen eine spannende Runde erwarten: Stadtpräsident Elmar Ledergerber, FDP-Nationalrat Ruedi Noser, Unternehmer und Solarpionier Hans Ruedi Schweizer, Rolf Hartl, Geschäftsführer der Erdölvereinigung und ETH-Gebäudetechnik-Professor Hansjürg Leibundgut. Geleitet wurde die Gesprächsrunde von Peter Richner, Bereichsleiter bei der EMPA.

Peter Richner liess seine Gäste zuerst eine Standortbestimmung bezüglich der Umsetzung des Kyoto-Protokolls machen. «Es wird spitz, wenn wir die vorgegebenen Ziele erreichen wollen», brachte es Nationalrat Ruedi Noser auf den Punkt und bemängelte gleichzeitig, dass viele Politiker die Mechanismen des Kyoto-Protokolls gar nicht ken-

nen würden. «In der Stadt Zürich sind wir auf Zielkurs», freute sich hingegen Stadtpräsident Ledergerber und Unternehmer Hans Ruedi Schweizer zeigte am Beispiel seiner Firma, welches Sparpotenzial Unternehmen beim CO<sub>2</sub>-Ausstoss haben. Rolf Hartl wiederum wies auf die hohen Kosten für die CO<sub>2</sub>-Reduktion hin, die es oft einfacher machten, im Ausland Massnahmen zu ergreifen, wo diese für weniger als die Hälfte realisierbar seien. ETH-Professor Leibundgut hingegen plädierte für eine Abschaffung der ökonomischen Lehre: «Bei Energieeinsparungen muss man mit Preisen rechnen, deren Entwicklung nicht vorhersehbar ist – das macht man sonst nirgends.» Viel wichtiger sei es deshalb die Leute zu überzeugen oder auch einmal zu überreden, energetische Massnahmen zu ergreifen: «Das gelingt uns immer wieder.»

In einer zweiten Runde rückte Gesprächsleiter Peter Richner den Gebäudepark Schweiz in den Fokus: «Gibt es nicht immer wieder Zielkonflikte, die energetische Massnahmen schwierig oder unmöglich machen?»

Ruedi Noser plädierte dafür, nicht alle Gebäude sanieren zu wollen, sondern vor allem die, bei denen es am meisten bringe: «Heute sanieren diejenigen Hausbesitzer, die Geld haben und nicht diejenigen deren Gebäude es am nötigsten hätten.» Vor allem die Bauten aus den sechziger oder siebziger Jahren müssten dringend verbessert werden, forderte Elmar Ledergerber: «Damals hat man gebaut als ob Energie keine Rolle spielen würde.» Für Hansjürg Leibundgut wiederum sind die Weichen schon lange falsch gestellt worden: «Es macht keinen Sinn, mit Brennstoffen zu heizen – die Sonne würde genügend Energie liefern, wir müssen sie nur nutzen.»

Einig waren sich die Podiumsteilnehmer hingegen dann darin, dass Zwang zur Reduktion nichts bringe: «Einsicht und Vernunft werden die Oberhand bekommen», sagte Rolf Hartl von der Erdölvereinigung. Nur schon angesichts von 800 000 Ölheizungen und 200 000 Gasheizungen sei eine zwangsweise Umstellung auf andere Energiequellen unrealistisch, hier müsse Schritt für Schritt vorgegangen werden.

«Und wie steht es mit finanzieller Unterstützung vom Staat?», fasste Gesprächsleiter Richner nach. «Nur langfristig angelegte Programme bringen etwas», sagte Unternehmer Hans Ruedi Schweizer, das könne man in Deutschland und Österreich gut sehen. «Die Hausbesitzer brauchen diese Sicherheit, damit sie entsprechend investieren.»



Der Stadtpräsident von Zürich (links) und Hans Ruedi Schweizer der Ernst Schweizer AG während der Podiumsdiskussion.



Der Präsident der KUB, Christoph Kratzer, eröffnete die Herbstveranstaltung.

Für die folgende Schlussrunde bat Moderator Peter Richner die Podiumsteilnehmer schliesslich noch einen Blick in die Zukunft des Gebäudeparks der Schweiz und dessen energetischer Sanierung zu wagen. In der Vision von Rolf Hartl spielen die Energieträger gegenüber den baulichen Massnahmen eine untergeordnete Rolle: «Wenn ein Gebäude nur noch ganz wenig Energie braucht, spielt es keine grosse Rolle mehr ob es Strom, Gas, Öl oder eine andere Quelle ist.» ETH-Professor Hansjürg Leibundgut wiederum animierte dazu, die vorhandenen Technologien zugunsten des Energiesparens auch zu nutzen: «Wir befinden uns in einem technischen Selbstbedienungsladen, der

fast einem Schlaraffenland gleicht.» Für Stadtpräsident Ledergerber wiederum ist der bereits eingeschlagene Weg der Stadt Zürich der richtige: «Wir fahren weiter wie gehabt.» Unternehmer Hans Ruedi Schweizer plädierte für weitere bauliche Massnahmen und wies auf die laufend sinkenden Preise für energiesparende Bauteile hin. Und Nationalrat Ruedi Noser schliesslich gab sich optimistisch: «Beim FCKW gab es auch plötzlich einen Ruck und es ging rasch vorwärts, so hoffe ich, wird es auch bei der Reduktion des CO<sub>2</sub> sein.»

\* westermann@alphajournalisten.ch

## Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK

# Bewertung ist eine Kunst!

Stephan Wegelin, Stephan Wegelin. Marketing & Communication

Rund 15 Schätzungsexperten der SEK folgten am 24. Oktober 2007 der Einladung von Stephan Wegelin zum Erfahrungsaustausch. Die Vertreter der Regionen Zürich, Zentralschweiz und Tessin trafen sich im Au Premier im Zürcher Hauptbahnhof.

Anlässlich des Erfahrungsaustausches beschäftigten sich die anwesenden Experten massgeblich mit Finanzierungsfragen. So wurde z. B. diskutiert, in welchem Verhältnis das Fremdkapital zum Eigenkapital gewichtet werden soll. Inwiefern die Umstände des Eigentümers zu berücksichtigen sind oder welche Rolle die Ratings der Investoren bei der Bestimmung des Berechnungszinssatzes spielen. Welche Verhältnisse bei verschiedenen Objekten (Wohnbauten oder Geschäftshäuser) angewendet werden und ob sich der Experte bei der Ermittlung auf den Stichtag oder auf den Betrachtungshorizont abstützen soll.

Das Schätzerhandbuch lehrt folgende Ansätze: (1) Von einer Vergleichsbruttorendite werden die Bewirtschaftungslasten in Abzug gebracht. (2) Der Zinssatz baut auf langfristigen Renditen für Bundesobligationen auf und ermittelt Zuschläge für ein allgemeines wie für ein objektspezifisches Liegenschaftsrisiko. Ferner wird ein Abschlag für Geldentwertungsschutz vorgenommen. Und (3) die Ermittlung des Zinssatzes erfolgt auf Grund von Eigen- und Fremdverzinsung.

Die Fremdfinanzierungskosten sind zunehmend vom persönlichen Rating des Kapitalnehmers abhängig. Je nach Bonität variieren sie enorm. Orientiert sich der Bewerter an den effektiven Gegebenheiten so resultieren Werte, welche mehr mit den Verhältnissen des Investors zu tun haben, als mit dem Objekt an sich. Darüber hinaus ist die Höhe der Fremdfinanzierung von entscheidender Bedeutung. Bei niedrigen Fremdkapitalkosten und hohem Fremdfinanzierungsgrad lassen sich enorme Renditen auf dem Eigenkapital erzielen. Die Tatsache, dass der Eigentümer auch enorme Risiken in Kauf nehmen muss, wird im Gutachten allerdings selten abgebildet. Ähnlich verhält es sich mit Betreiberliegenschaften. Je nach Fähigkeit erwirtschaftet ein Betreiber mehr oder weniger Ertrag aus einer Liegenschaft. Auch hier stellt sich die Frage in welchem Ausmass die tatsächlich erwirtschafteten Einnahmen in der Rechnung Verwendung finden sollen.

Im Grunde verlangt diese Problematik nach der einen Wahrheit: der Markt! Gerade der zunehmend volatile Markt lässt sich nur mit statistischen Methoden abbilden und ermit-

teln. Wenn sich der Bewerter konsequent am Markt orientiert (und das fordern die einschlägigen Definitionen), dann braucht die Immobilienbranche früher oder später entsprechende statistische Instrumente. Die grundlegenden Faktoren sind die Lage, die Objektart und die Nutzung. Nur so ist es möglich, eine Bewertung auf der Basis von Objektfaktoren zu erstellen und die persönlichen Verhältnisse zu eliminieren.

Einmal mehr wird deutlich, dass die Grundannahmen für ein Bewertungsgutachten von zentraler Bedeutung sind. Nicht zuletzt deswegen hat sich RICS zusammen mit der SEK, dem SIV und der CEI die Mühe gemacht, die Swiss Valuation Standards (SVS) herauszugeben. Ein Werk, welchem die anwesenden Experten eine gute Auslegeordnung der verschiedenen Begrifflichkeiten attestieren. Es versucht eine – dringend notwendige – Sprachregelung vorzunehmen, die auch Rücksicht auf internationale Standards und Rechnungslegungsvorschriften nimmt. Das Vorwort des Buches bringt das gesamte Thema deutlich auf den Punkt: «Sowohl das Erstellen von Bewertungen als auch deren Interpretation werden immer auch «Kunst» sein. Daran ändern auch die SVS nichts.»

Der nächste Erfahrungsaustausch findet am 16. April 2008 um 9 Uhr im Au Premier (Bahnhofbuffet, Hauptbahnhof Zürich) statt.