



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 CO₂ 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.