



Info Bulletin

Ausgabe Februar 10

BIRCHER AG
MALEN GIPSEN BESCHRIFTEN
WWW.BIRCHERAG.CH



ERNE

Trocktag
Wenn's uns Trockne geht!



**Heim-
Markt**



Wenn es um Immobilien geht www.svit.ch

Wie die Finanzkrise den Umwandlungssatz beeinflusst

Seit bald zwei Jahren tritt das Ausmass der Finanzkrise immer deutlicher in Erscheinung. Der Ursprung liegt im Häusermarkt der USA. Die „Käufer“ mussten vielfach überhaupt kein Eigenkapital beibringen, weil die Preissteigerungen auf dem überhitzten Immobilienmarkt es sozusagen ersetzten. Zudem wurden diese zweifelhaften Hypotheken in neue Finanzmarktprodukte gebündelt, deren Bonität nicht mehr einzuschätzen war. Als die Blase platzte, verloren diese vermeintlich hoch rentablen Anlagen dramatisch an Wert. Leider hatten sich Banken in aller Welt auf sie gestürzt.

Die Immobilienkrise schlug auf die Aktienmärkte durch. Zwar holten sie 2009 wieder auf, aber seit einem Jahrzehnt war im Schnitt nichts zu verdienen. Von der Höhe der Rendite hängt jedoch auch der Umwandlungssatz ab. Er bestimmt zum Zeitpunkt der Pensionierung die Höhe der Rente bis zum Tod. Beim heutigen Satz von 7 Prozent ergeben 100'000 Franken Altersguthaben eine Jahresrente von 7'000 Franken. Dieser hohe Satz ist schon lange illusorisch. Er wurde dann auch bis 2014 auf 6,8 Prozent gesenkt – was immer noch zu hoch ist. Am 7. März müssen wir den Tatsachen ins Auge blicken: Kapitalanlagen rentieren lange nicht mehr – was jeder Sparer merkt – wie früher. Positiv ist die niedrige Teuerung, die im letzten Jahr sogar unter Null lag. Positiv ist ebenfalls die längere Lebenserwartung der 65-Jährigen. Ich stimme „ja“ zur Senkung des Umwandlungssatzes, damit die Renten effektiv bis zum Lebensende reichen und nicht teilweise von den Erwerbstätigen finanziert werden müssen.

Adrian Ackermann
Präsident SVIT Aargau
Grossrat FDP, Kaisten

News aus der Ausbildung

Die Geschäftsleitung SVIT Schweiz hat letztes Jahr entschieden, dass die Prüfungen für den Fachausweis künftig zentralisiert werden und nur noch in Zürich und Bern stattfinden. Mit dieser Zentralisierung, welche übrigens auch vom BBT unterstützt wird, soll gewährleistet werden, dass eine noch einheitlichere Behandlung aller Kandidaten sichergestellt ist. Obwohl mit der vor drei Jahren eingeführten zentralen Korrektur der einzelnen Fächer bereits ein erster Schritt in diese Richtung getan wurde, wird mit dem neuen System dies noch besser gewährleistet sein.

Die Prüfungskommission SVIT beider Basel/Aargau wurde deshalb per Ende 2009 aufgelöst. Der SVIT ist aber weiterhin auf die zahlreichen Experten, welche sich immer wieder in verdankenswerter Weise für die Korrekturen der schriftlichen Prüfungen und die Abnahme der mündlichen Prüfungen zur Verfügung stellen, angewiesen. Die Anfrage dafür werden Sie in diesem Jahr aber nicht mehr aus Basel sondern direkt von der SFPKIW in Zürich erhalten. Es würde uns freuen, wenn wir weiterhin auf Sie zählen können!

Monika Frei, Vorstandsmitglied

Wert und Preis bei Immobilien

Wert und Preis sind nicht dasselbe. Obschon ein grundsätzlicher Unterschied besteht, führt die allzu häufige Vermischung dieser beiden Begriffe immer wieder zu Missverständnissen.

Güter werden gekauft, weil sie dem Käufer einen Nutzen bringen. Da nun ein bestimmtes Gut dem einen Kaufinteressenten viel, dem anderen wenig Nutzen bringt, der eine dem Gut also einen höheren Wert beimisst als der andere, so unterscheiden sich auch die Preise, welche die einzelnen Käufer für den Erwerb zu zahlen bereit sind.

Der Wert einer Immobilie hängt von den Präferenzen des einzelnen Individuums ab und ist daher eine individuelle Grösse. Daher können die Vorstellungen über den Wert ein und derselben Liegenschaft von Käufer zu Käufer weit auseinanderliegen. Der Wert stellt lediglich eine Prognose des bei einer Transaktion auf dem Markt erzielbaren Preises dar. Ein solcher Wert, der zumeist auf einer Schätzung basiert, wurde unter objektiven Gesichtspunkten hergeleitet und ist somit für jedermann nachvollziehbar.

Welche individuellen Wertvorstellungen und Präferenzen können nun zur Wertbildung einer Immobilie beitragen? Beim Eigenheim spielt der konsumtive Nutzen¹⁾ sicher eine bedeutende Rolle. Dieser beginnt in der Regel mit der vertikalen Abspaltung von Wohneigentum, welcher die Verfügbarkeit über den Grund und Boden des Eigentums einschliesst, wie dies bei freistehenden und angebauten Einfamilienhäusern der Fall ist. Generell kann man sagen, dass je mehr Möglichkeiten bestehen, der eigenen Identität sichtbaren Ausdruck zu verleihen, je mehr Freiheit, Individualität und Unabhängigkeit möglich sind, desto mehr konsumtiver Nutzen geschaffen wird. Horizontal abgetrenntes Wohneigentum, wie dies bei Stockwerkeigentum der Fall ist, erzeugt ebenfalls konsumtiver Nutzen, aber in deutlich schwächerer Form als bei Einfamilienhäusern. Bei besonders begehrten Objekten wie Attikawohnungen oder Terrassenhäusern ist dieser allerdings höher als bei normalen Eigentumswohnungen. Weist nun ein Objekt die persönlichen Anforderungen und Wünsche in hohem Masse auf, so hat es für den Käufer einen grossen konsumtiven Nutzen und er misst dem Objekt einen entsprechend hohen Wert bei und er ist folglich bereit, einen höheren Preis zu bezahlen. Der konsumtive Nutzen ist also ein nachhaltig wirksamer und daher wertbildender Faktor beim Eigenheim.

Individuelle Ertragserwartungen von privaten oder institutionellen Anlegern aber auch Konjunkturaussichten und unterschiedliche Markteinschätzungen spielen bei Renditeliegenschaften eine wertbildende Rolle. Für Industrie- und Gewerbebetriebe, für welche die Liegenschaft ein Produktionsfaktor ist, ist die spezifische Nutzung als Betreiberliegenschaft oder bspw. Verkehrsverbindungen wertbildend.

¹⁾ FIERZ Kaspar, Wert und Zins bei Immobilien, 4. Auflage

Der Preis einer Immobilie hingegen ist der tatsächlich erzielte Erlös beim Kauf oder Verkauf des Objektes und kann aufgrund besonderer Umstände markant vom geschätzten Wert abweichen. Der Preis ist das Ergebnis eines Anpassungsprozesses, in dem sich die Wertvorstellungen von Verkäufer und Käufer ausgleichen. Er ist auch die Einigungsgrösse zwischen Mindest Erwartung und Höchstangebot.

Spezielle Vorlieben und Präferenzen führen gelegentlich zu Liebhaberpreisen, welche klar über den objektiven Erwartungen liegen. Der Liebhaberpreis ist ein wesentlich über dem wirtschaftlich vertretbaren Verkehrswert liegender Grundstückspreis. Diese können verschiedene Ursachen haben. Im Wohnbereich spielt das Sozialprestige eine entscheidende Rolle, im gewerblich-industriellen Bereich können das handfeste wirtschaftliche Interessen sein (z.B. Arrondierung eines bestehenden Grundstücks).

Rolf Bossert, Vorstandsmitglied

Mitgliederwesen

Eintritte:

Einzelmitglied: Bettina Ochsner
Wiesenstrasse 31, 8917 Oberlunkhofen

Bruno Wicki
Schleifeweg 6, 5015 Erlinsbach

Frank Merki
Stüsslingerstrasse 31, 5015 Erlinsbach

Firmenmitglied: TRIXIMO GmbH, Immoservices
Reto und Martin Affentranger
Hauptstrasse 82, 4450 Sissach

Veranstaltungskalender

04. März 2010 SVIT Frühstück

21. September 2010 Generalversammlung

04. November 2010 SVIT Frühstück

Hinweise auf Seminare / Kurse

Neues Kursprogramm 2010 Im Internet einsehbar