Schätzen – fokussiert und voller Demut

Schnelle Paradigmenwechsel, ein volatiles Umfeld, Veränderung. Der Schätzeralltag ist mehr denn je davon geprägt. Mit entsprechenden Auswirkungen und Anforderungen. Eine aktuelle Einschätzung von Yves Cachemaille, Mitglied des CEI-Komitees, – mit Blick auf den Westschweizer Markt.

Die ursprünglich als Nebenaufgabe von Architekten und Ingenieuren geltende Immobilienbewertung hat sich in wenigen Jahrzehnten als eigenständige, bedeutungsvolle und geachtete Tätigkeit herausgebildet.

Seit der Zeit, als der ideelle Wert alles war und der empirische Ertragswert und der DCF als Barbarei aus den USA galten, haben sich die Schätzmethoden unter dem Einfluss der Finanzmärkte und einiger Referenzwerke nach und nach weiterentwickelt. Heutzutage wird aktualisiert, kapitalisiert, in die Zukunft projiziert, man entwirft Szenarien, stellt Mittel zurück, bewertet Risiken, prognostiziert und vergleicht die Erträge mit anderen Investitionen.

Tatsächlich ist dieser Beruf immer komplexer und anspruchsvoller geworden; im regionalen Kontext ist es mittlerweile häufig erforderlich, bestimmte Objekte unter einem weitergefassten Blickwinkel zu betrachten. Für die Anleger oder Unternehmen bemisst sich die Attraktivität eines Standortes oder einer Region inzwischen oft weniger auf regionaler oder nationaler als auf internationaler Ebene; unterschiedliche Interessen werden in die Waagschale geworfen wie etwa die (mehr oder weniger attraktive) Besteuerung, die Kapazitäten einer Region, der Mietspiegel, qualifiziertes Personal, adäquate Schulen oder auch die Qualität und Verfügbarkeit der Verkehrsinfrastruktur.

Im Einzugsgebiet des Genfersees beispielsweise herrscht seit über zehn Jahren ein akuter Wohnungsmangel. Dieser ist zum Teil auf die Unverhältnismässigkeit zwischen dem unmittelbar verfügbaren Rohmaterial (d.h. dem Bauland) und dem erheblichen Bevölkerungszuwachs aus dem Ausland zurückzuführen und hat Immobilienpreise und Wohnungsmieten markant in die Höhe getrieben. Zu den weiteren Gründen dieser Entwicklung zählen natürlich auch die neuen Gewohnheiten der einzelnen Haushalte, die einen immer grösseren Platzbedarf beanspruchen.

> ‹In diesem unbeständigen politischen und wirtschaftlichen Kontext kann sich die Intervention eines Schätzers hier und da als diffizil erweisen.›

So verzeichnet man in den zehn letzten Jahren bei den Einfamilienhäusern eine Preiserhöhung von 51 Prozent in Yverdon, 82 Prozent in Lausanne und 93 Prozent in Nyon. Auch bei den Verkaufspreisen von Wohnungen im Stockwerkeigentum sind Entwicklungen von 127 Prozent in Nyon, 115 Prozent in Aigle und 103 Prozent in Lausanne zu verzeichnen. Das heisst, die Preise haben sich teilweise innerhalb von zehn Jahren verdoppelt *(Quelle: Entwicklungsindizes von FPRE).*

Zu diesen Fakten kommen seit Kurzem die Risiken im Zusammenhang mit dem Schicksal unserer Nachbarländer, die mit einer nie da gewesenen Identitäts- und Währungskrise, dem Risiko einer weltweiten Rezession sowie den Ungewissheiten konfrontiert sind, die mit der Funktionsweise unserer Demokratie selbst verbunden sind. Eingereichte Volksinitiativen, z.B. zur Erbschaftssteuerreform oder Abschaffung der Pauschalbesteuerung, lähmen zurzeit in Erwartung der Abstimmungsergebnisse den Markt für Luxusobjekte.

In diesem unbeständigen politischen und wirtschaftlichen Kontext kann sich die Arbeit eines Schätzers hier und da als schwierig erweisen. Es gehört schliesslich zu seinen Aufgaben, die Werte so zu bestimmen, dass sie über mehrere Monate Bestand haben. Die Finanzmärkte und die Politik entwickeln sich jedoch extrem schnell und es besteht somit die Gefahr, dass die berechneten Werte plötzlich nach oben oder unten ausschlagen oder sogar innerhalb weniger Wochen ihre Gültigkeit verlieren.

Eines jedoch ist gewiss: Wir müssen mehr als je zuvor davon ausgehen, dass die schnellen Paradigmenwechsel fortan integrierter Bestandteil unserer Tätigkeit sind und dass wir, um ihnen zu begegnen, nur auf unsere beiden besten Waffen zurückgreifen können: auf ein Know-how, das auf einer fokussierten Aus- und Weiterbildung basiert, und nicht zuletzt auf grosse Demut.

Yves Cachemaille
Mitglied des CEI-Komitees