

| PRÜFSOFA | Ohne Hose

Gestern früh rief mich mein Freund Robert an. Er wolle am selben Tag 12'000 Nestlé kaufen, und benötige daher von mir bis spätestens 14 Uhr eine Marktwertschätzung des Papiers.

Ok, ok, ich klemmte mich sofort dahinter. Fundamentaldaten über Firma, Management, bisherige Umsätze, letzte Jahres- wie auch Quartalsabschlüsse und ähnliches; das war rasch beisammen aus Presse und Internet. Ebenso einfach waren die verschiedenen interessanten Zinssätze gefunden. Da liess sich schon mal beginnen mit der Bewertung. Nur bezüglich tatsächlichen und nicht Monate zurückliegenden Transaktionsdaten stiess ich auf

eine Grossbank. Dass sie ihn drückt, ist meine persönliche Auffassung; er sieht es natürlich anders. Er ist schliesslich freiwillig dort. Aber in den letzten vier Jahren hat er – vorsichtig ausgedrückt – in beruflichem Sinn seinen Vornamen verleugnen müssen. Felix hat bei seinem Arbeitgeber Einsicht in einen gewissen Bereich von Transaktionen. Und dieser Umstand machte ihn nun plötzlich zu einem möglichen Retter in der Not. Zwar sehr

«Sie werden es einfacher haben zu wissen, wie dieser neue Nachbar ohne Hose aussieht, als den Kaufpreis seines Hauses zu kennen.» Martin Frei

ein schwarzes Loch – halt wie meistens. Da kommt manchmal das Gefühl auf, nicht einmal Ehegatten würden darüber offen sprechen, wie viel sie für ein Wertpapier bezahlt haben. Die käuflich zu erwerbenden Transaktionspreis-Daten von Firmen erwiesen sich als die üblichen weich gespülten Quantile über jeweils eine ganze Branche, und natürlich mindestens drei Monate alt, also weder präzise und firmenspezifisch noch tagesfrisch. Sie nützten gerade dafür – sagen wir mal –, um sicher zu sein, dass man nicht links und rechts verwechseln würde.

Sie, Herr Kollega, können es sich vorstellen: Die Aufgabe von Robert war alles andere als einfach. Und dann noch der Zeitdruck. Gott sei Dank kam mir dann noch rechtzeitig Felix W. in den Sinn. Wir drückten einige Jahre zusammen die Schulbank, und ihn drückt nun schon seit vielen Jahren

zurückhaltend und – bisher – immer auf das Bankgeheimnis verweisend, hat er mir doch schon einmal eine sehr nützliche Information gegeben, als es um eine ähnliche Sache ging. Nicht Insider-Zeugs, keine Angst, wir sind ja einfache Schätzer, keine Finanzhaie.

Die Frage nach der Datentransparenz

Ich hatte Glück, Felix war erreichbar, und er konnte mir einen relativ engen Gabelwert von einer Transaktion nennen, welche in der laufenden Woche stattfand. Ich war gerettet. Die Papiere sind nun in Roberts Tresor. Er hat mir etwas anvertraut. Ich kenne das Geheimnis dieses Transaktionspreises.

Also fast ein Happy End? Ja, Herr Kollega, fast. Sie sehen es nämlich sicher schon kommen; eines meiner Lieblingsthemen: Datentransparenz. Man stelle sich vor, man wüsste nicht klar und voll transparent, zu welchen Kursen was gehandelt wird. In den Läden gäbe es keine Preisauszeichnungspflicht. Tankstellen wären ohne Angabe, was der Liter Bleifrei kostet. Bilderauktionen würden in einem geheimen Verfahren abgewickelt, Briefmarken hätten nur unterschiedliche Farben, keinen Wertaufdruck. Sie haben noch mehr

Vorstellungsvermögen, Herr Kollega, wie die Welt dann aussehen würde.

Aber zum Glück ist die ganze Geschichte ja reine Phantasie. Der aktuellste Kurs Nestlé Namen ist innert Sekundenbruchteilen rund um den Globus verfügbar. Versteigerungen von Kunstwerken werden gar gelegentlich direkt übertragen, oder Sie können reinsitzen und selbst zusehen. Immerhin gibt es Käufer (und Verkäufer), die anonym bleiben (wollen), aber der hinterste Bergbauer im Schächental weiss nach dem Zuschlag, was «Der Junge mit der Pfeife» von Picasso für einen Marktwert hat. Und es ist natürlich – wie das kürzlich verkaufte Einfamilienhaus vis-à-vis von Ihnen, Herr Kollega – ein Unikat.

Warum nur zum Teufel wird aus den Transaktionspreisen von Immobilien ein solches Brimborium gemacht? Glauben Sie mir, Sie werden es einfacher haben zu wissen, wie dieser neue Nachbar ohne Hose aussieht, als den Kaufpreis seines Hauses zu kennen.

PS: Nach wie vor erlauben, so zum Beispiel im Kanton Zürich, die einschlägigen Gesetze und Verordnungen den Bezug eines Auszugs aus dem Steuerregister über beliebige Steuerzahler. Dort stehen halt so die Zahlen drin, die man erwartet; wie steuerbares Einkommen und steuerbares Vermögen. Sie können zwar Ihre Daten sperren lassen, wenn dies Ihnen angenehmer erscheint. Allerdings ist auch das kein absoluter Schutz vor dem Blick hinter die Kulissen. Bei begründetem Interesse werden auch gesperrte Daten geöffnet. Ähnliche Offenheit versprechen die revidierten Artikel des ZGB über das Grundbuch – und natürlich der Entwurf über die revidierte Grundbuchverordnung. Von Transaktionspreisen ist zwar dort nichts zu lesen. Aber was spricht eigentlich gegen eine analoge Regelung bezüglich Immobilien-Transaktionspreisen, wie es das Steuerrecht mit dem Register handhabt? Bleiben wir optimistisch. Nun ist REIDA* gegründet. Hoffen wir, dass es fliege.

* Real Estate Investment Data Association, Datenbank für Immobilien-Anlageobjekte



Martin Frei

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