

Editorial



Peter Jenzer

Mit dem Eintritt ins neue Jahrtausend, dem «Internetzeitalter», hat unser Vorstandsmitglied und Webspezialist Peter Jenzer, Bauökonom FVB, Nidau die Dienstleistungen auf dem Web weiter ausgebaut.

Er erkennt die Bedürfnisse unserer Mitglieder aus seiner praktischen Tätigkeit und betreut und aktualisiert die SIV-Homepage persönlich. Mit dem kontinuierlichen Ausbau unseres Internetservices für Immobilien-Schätzer und Links zu wichtigen Datenbanken und einer Newsgroup für den Dialog unter den Fachleuten, hoffen wir ein massgebender Partner für die interessierten Immobilienspezialisten zu bleiben. Benützen Sie den schnellen Weg – online mit:

www.immobilienschaezter.ch

Redaktion SIVinfos:

Jürg Egger, Waldeggweg 16
8302 Kloten, Tel. 01 803 03 04

Sekretariat:

Sekretariat SIV, Friedeckweg 4
3007 Bern, Tel. 031 371 80 81

Präsident:

Canonica Francesco, Wylenstrasse 15,
3014 Bern, Tel. 031 331 47 47

Vizepräsident:

Stäuble-Fürer Leo
Obergrundstrasse 65
6003 Luzern, Tel. 041 211 14 24

Grusswort des Präsidenten

Liebe Mitglieder

Sehr geehrte Interessenten unseres Berufsverbandes

Mit dieser Ausgabe laden wir Sie an unsere Generalversammlung in Zürich ein. Nicht umsonst haben wir Zürich als diesjährigen Versammlungsort gewählt, denn mehr als die Hälfte unserer Mitglieder wohnt näher an der Limmat als am Bärengaben. Wir sind schliesslich ein schweizerischer Berufsverband und wollen dies auch zeigen. Es wird allerdings noch etwas dauern, bis wir die GV in Genf oder Lausanne durchführen werden.

An unserer ersten GV in Bern hatten wir aufgrund von Mitgliederumfragen bestimmte Aktivitäten beschlossen und sie in «sofort», «bald» und «später» unterteilt. Heute erkennen wir weitgehend die gleichen Bedürfnisse wie letztes Jahr, nämlich gute Aus- und Weiterbildungsangebote, einen aktuellen Internet-Auftritt, eine lebendige Verbandszeitung, Publikation von Methoden und Daten, Bildung einer Expertengruppe, um die wichtigsten zu nennen. Einen Grossteil davon haben wir im vergangenen Jahr programmgemäss umgesetzt. Die wichtigste Erkenntnis in den vergangenen Monaten ist jedoch die Menge und der Umfang der anfallenden Geschäfte. Mit zunehmender Mitgliederzahl steigt der Anspruch an Dienstleistungen, aber auch der Anspruch an Qualität. Der SIV hat sich das unbedingte Ziel gesetzt, zur Qualitätsverbesserung im Schätzungswesen beizutragen. Das können wir nur, wenn unsere verbandsinterne Struktur und Organisationsform ein qualitativ einwandfreies Arbeiten gewährleisten: für die Durchführung von Kursen und Seminaren, für die Herausgabe von Fachpublikationen und für das Erbringen weiterer Dienstleistungen.

Im laufenden Jahr wird der Vorstand nebst allen andern Arbeiten auch sich selber neue Strukturen geben müssen, verbunden mit modernen Führungsinstrumenten. Wachsende Arbeit bedingt aber auch mehr Mitarbeiter, die sie erledigen. Hier sprechen wir Sie an: verfügen Sie über schätzungstechnisches Spezialwissen? Sind Sie als Immobilienschätzer ausgesprochen versiert und erfahren? Möchten Sie Ihr Fachwissen weitergeben und dabei selber auch profitieren? Bitte melden Sie sich bei mir oder beim Sekretär: gute Ideen sind sehr willkommen, Mitarbeit wird honoriert. Wir sind auf gute Leute angewiesen. Fühlen Sie sich angesprochen?

Ihr Francesco Canonica, Präsident SIV



Mit der raschen Verbreitung des Internets und der zunehmenden Bedeutung der digitalen Kommunikation, vernetzen wir unsere beruflichen und privaten Beziehungen ständig intensiver. Online, mit höchster Geschwindigkeit können wir unsere Daten rund um die Uhr abholen, versenden und austauschen.

Auch Immobilienschätzungen sind bereits in wenigen Minuten übers Internet mit hoher statistischer Genauigkeit erstellt. Trotzdem werden wir gerade bei der Schätzung von Immobilien, die sich ja nicht digital bewegen lassen, um einen persönlichen Augenschein vor Ort nicht herumkommen. Die seriöse Beurteilung der Lage und Bausubstanz und des nachhaltigen Ertragspotentials eines Schätzungsobjektes können wir mit unserer Erfahrung an Ort in der Regel effizient und integral erfassen. Schlussendlich sind es ja auch psychologische und visuelle Faktoren, die die Verkäuflichkeit oder Vermietbarkeit mitbestimmen. So werden uns die Internet-Dienstleistungen zukünftig die Arbeit erleichtern aber den erfahrenen und geschulten Schätzer nicht überflüssig machen. In diesem Sinne ermuntere ich Sie zur Benützung unseres Internet-Services und des Aus- und Weiterbildungsangebotes.

Ihr Redaktor
Jürg Egger

Expertenwissen

Wird der Immobilienschätzer zum Richter?

Ein aktueller Immobilienhandel gibt zu reden

Mehrere Tageszeitungen der Region Zürich beschäftigen sich seit Mitte Januar mit dem anscheinend zu tiefen Verkehrs- und Verkaufswert der Liegenschaft, Birchwilerstrasse 5–9 in der Zürcher Vorortsgemeinde Bassersdorf.

Bereits auf der Titelseite des Zürcher Unterländers vom 15. Januar und 9. März, wie auch der Tages Anzeiger vom 17. Januar 2000 berichteten über den problematischen Immobilienverkauf der Gemeinde Bassersdorf an eine Privatperson, die dann die Liegenschaft umgehend an die, in lokalen Immobilienkreisen bekannten privaten Nachbarn weiterverkaufte.

Zur Sache

Bereits vor ca. 15 Jahren wollten die, heutigen Besitzer der ehemaligen gemeindeeigenen Liegenschaft, Kat. Nr. 2180 mit ca. 800 m² und Eigentümer der Nachbarparzelle, Kat. Nr. 2179, mit 2100 m², die benachbarte alte Liegenschaft zur Erschliessung und Arrondierung dazu kaufen. Dies wurde an der Gemeindeversammlung damals eindeutig abgelehnt.



Aufnahme des Objektes (Foto Jürg Egger, Kloten)

Im Sommer 1999 verkaufte nun der Gemeinderat in eigener Kompetenz die Liegenschaft für Fr. 260'000.– an Egon und Margrit Schmid aus Kloten. Diese veräusserten diese umgehend an die Nachbarn weiter, die nun im Januar bereits ein Baugesuch für eine grössere Wohnüberbauung mit 19 Wohnungen und 36 Garageplätzen einreichten. Selbstverständlich mit Erschliessung der Überbauung durch die neu erworbene Parzelle.

Sechs Mitglieder der Bassersdorfer RPK und Stimmbürger Walter Kappeler als Privatpersonen klagten beim Bezirksrat, die Liegenschaft sei absichtlich zu billig veräussert worden, um die Kompetenzschwelle von Fr. 300'000.– zu unterlaufen und die Gemeindeversammlung zu umgehen. Der Bezirksrat hat die Klage im Januar gutgeheissen und ein Kreisschätzer der Gebäudeversicherung muss nun nachträglich den Wert ermitteln.

Da für den Verkauf keine Ausschreibung erfolgte noch weitere Offerten eingeholt wurden, könnte es für den Gemeinderat problematisch werden, sollte der Immobilienschätzer zum Schluss kommen, dass die Liegenschaft mehr als Fr. 300'000.– zu bewerten ist. Da die gegenüberliegende Liegenschaft mit auch ca. 800 m² vor einigen Jahren für ca. Fr. 650'000.– Verkehrswert von der ZKB geschätzt und dann so auch verkauft wurde, scheint die Wahrscheinlichkeit das der Schätzer zum Richter wird, gegeben.

In diesen Tagen hat nun Hr. Kappeler eine gemeinderechtliche und eine aufsichtsrechtliche Beschwerde eingereicht. Er argumentiert, dass – wegen der Differenz zu einem möglichen höheren Preis – mit grösster Wahrscheinlichkeit eine illegale Schenkung zu Lasten des öffentlichen Gemeindevermögens getätigt wurde. Womöglich muss nach der Schätzung der Regierungsrat als nächste Instanz entscheiden.

Was schätzen Sie, schätzt der Kreisschätzer?

Senden Sie mir bitte die SIVinfos an:

Name _____

Vorname _____

Firma _____

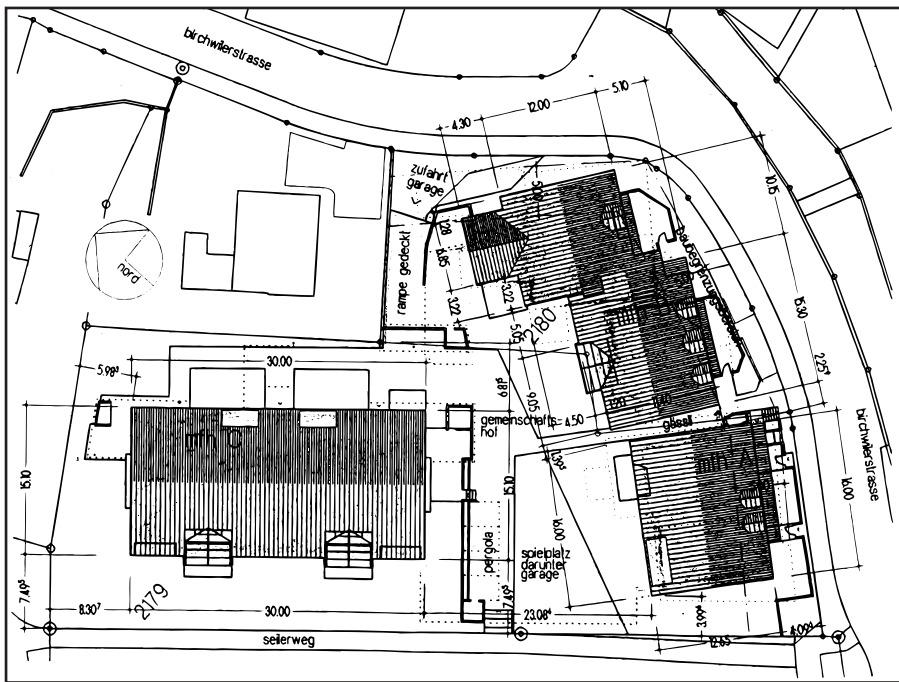
Adresse _____

PLZ/Ort _____

Einsenden an:
Sekretariat SIV, Friedeckweg 4, 3007 Bern



Der heilige Glaube



Situation Birchwilerstrasse 3-9, 8303 Bassersdorf

Die Schätzerproblematik und Lösungsansätze

Die Bewertung hat die speziellen Kriterien an Ort zu berücksichtigen, dh.

1. Kernzone (Kernzonenplan) mit Ortsbildschutz aber Abbruchmöglichkeit
2. Hohe Ausnutzung und gemischte Nutzungsmöglichkeit (Wohnen, Büros usw.)
Gebäudehöhe 7,5 m, 2 Voll- und 2 Dachgeschosse sowie 1 Untergeschoss möglich.
3. Hohe Baumasse und Bebauungsdichte ist bei Neubau möglich (min. Grenzabstände)
4. Arrondierung der Grundstücke wertet die Parzelle auf und das Nachbargrundstück kann damit erst richtig erschlossen werden (Strassenzugang)
5. Unverbaubare Südwestlage, Immission durch direkten Strassenanstoß im Nordosten

Die bestehende alte Gebäudesubstanz rechtfertigt einen Totalabbruch und erlaubt keine Ertragswertberechnung auf der Basis der bisherigen Mieteinnahmen oder Nutzflächen.

Es gibt nur zwei bis drei Vergleichswerte, die eine zu schmale Basis zur Bewertung darstellen, aber durch den tatsächlichen Verkauf den Verkehrswert in vergleichbaren Lagen repräsentieren.

Aufgrund dieser Umstände muss der Schätzer vermutlich aufgrund des zukünftig möglichen Nutzungs- und Ertragspotentials, unter Beizug der quartierüblichen Mieten und Verkaufspreise (Miete ca. Fr. 20.-/m² Mt, Verkauf ca. Fr. 4'200.-/m²) und dem Lagegerechten Landanteil den Verkehrswert bestimmen.

Jürg Egger, Kloten

Erfa-Seminar vom 12. April 2000

Schätzung von Mehrfamilienhäusern



Sie erhalten als Beilage das Anmeldeformular für das diesjährige Erfa-Seminar. Die Schätzung von Mehrfamilienhäusern hat eine zentrale Bedeutung und ist auch für viele Schätzer eine der Hauptaufgaben. Darüber welche Vorgehen und Methoden anzuwenden sind und bei welchen Objekten Unterschiede bestehen, gibt Ihnen das Erfa-Seminar Antwort.

Herr Andreas Schadegg, dipl. Architekt HTL, Horgen, Leiter Liegenschaftsbewertung der CREDIT SUISSE der Krediteinheit Zürich wird am Erfa Seminar über «Bankenschätzung» und die bewertungsmethodischen Vorgaben referieren.

Wir leben in einer sehr «gläubigen» Zeit!

Ich ziele nicht auf die obskuren Aussagen von WahrsagerInnen und Orakelisten im Zusammenhang mit der magischen Zahl 2000. Runde Zahlen haben ganz offensichtlich eine betörende Wirkung.

Ich meine die andere Zahlengläubigkeit: jenes fast blinde Vertrauen auf publizierte Werte, auf Tabellen, Übersichten und Statistiken. Verstärkt wird der Glaube, wenn die Zahlen aus dem nieversiegenden Quell des heiligen Computers stammen. Die Zahlengläubigkeit schreitet einher mit der Expertengläubigkeit. Welcher Chef, welcher Direktor, wagt denn heute eine Entscheidung, wenn er sich nicht auf ein Gutachten, ein Gegenseitig und ein Obergutachten mit den entsprechenden Zahlen abstützen kann. Aber bitte ein Gutachten eines anerkannten Experten, und wenn möglich mit akademischem Titel!

Womit wir auch schon bei der Titelgläubigkeit wären. Bald wird ein Schätzungsgutachten nur noch etwas taugen, wenn es von einem «Immobilien-schätzer mit eidgenössischem Fachausweis» oder noch besser von einem «Schätzungsexperten SIV» erstellt worden ist.

Diese schon fast religiöse Gläubigkeit unserer Auftraggeber beschert uns Immobilienschätzern viele Aufträge und eine gesicherte Zukunft. Das ist ja sehr erfreulich.

Nun dreht sich aber die Sache im Kreis: viele Immobilienschätzer sind ebenso zahlengläubig wie ihre Auftraggeber. Den Tabellen über Altersentwertung und Quadratmeterpreisen wird unkritisch und blind vertraut wie dem Schlussresultat gemäss heiligem Sankt Excel. Damit beweist der Immobilienschätzer ebensowenig professionelles Verhalten wie die anderen oben erwähnten Glaubensgenossen. Eine Immobilienschätzung ist keine Glaubensfrage, sondern eine äusserst verantwortungsvolle und meist folgenschwere Angelegenheit, die bei jedem einzelnen Schritt ein bewusstes Vorgehen erfordert.

Ich möchte allen Immobilienschätzern folgende Ratschläge erteilen:

- Hören Sie auf Ihren gesunden Fachverstand und auf Ihre Erfahrung
- Hinterfragen Sie die Anwendbarkeit von Wertetabellen für jeden Einzelfall
- Prüfen Sie Ihre eigene Schätzung auf Plausibilität und Nachvollziehbarkeit
- Schicken Sie ein Gutachten nicht gleichentags weg, sondern überprüfen Sie es am nächsten Tag eingehend und selbstkritisch
- Besprechen Sie Ihre schwierigen Schätzungen mit einem Kollegen, oder bilden Sie gleich ein Schätzerteam (im SIV hat es viele gute Schätzer...)
- Bilden Sie sich ständig weiter, machen Sie Gebrauch von unseren Kursen und Seminaren.

Ihr Francesco Canonica, Präsident SIV

Website des SIV

Seit der Generalversammlung 1999 ist der Schweizerische Immobilienschätzer-Verband offiziell auf dem WWW (World Wide Web) präsent.

Erfahrungen

Die damit gemachten Erfahrungen können wir heute als sehr positiv bewerten. In der Anfangsphase wurde unsere Homepage (Heimseite) oder Website, rege benutzt. Gemäss unserem Zählwerk, welches alle «Einschaltungen» registriert, sind mehrere tausend Kontakte erfolgt.

Erster Schritt erreicht

Wir meinen, damit ist das erste Ziel – die Internetpräsenz und damit die Bekanntmachung des «Schweizerischen Immobilienschätzer-Verbandes» bestens erreicht worden.

Probleme

Allerdings hat sich gezeigt, dass es nicht genügt, einfach so, präsent zu sein. Die «Website» muss auch betreut werden. Anders gesagt, ohne Attraktivierung und laufende Erneuerung unserer Angebote erlahmt auch das grösste Interesse.

Ziele im Jahr 2000

Der Vorstand hat sich zum Ziel gesetzt, eine aktuelle und informative Website anzubieten:

Folgende Anpassungen werden durchgeführt:

- einen zielgerichteten Weiterausbau und eine Umgestaltung unserer Website
- die Neugestaltung unseres Weiterbildungsangebotes.
- das Publizieren eines monatlichen Schätzer-tipps
- das **SIV-Info** wird zum ausdrucken auch über Internet angeboten
- es wird ein Chat- bzw. Newsgroups-Kanal eröffnet. Damit können interessierte Nutzer mit Kollegen kommunizieren und schätzungs-technische Fragen und Meinungen erörtern.

Längerfristig ist geplant, bestimmte, oben erwähnte Leistungen nur für Verbandsmitglieder, «passwortgeschützt», zur Verfügung zu stellen.

Ihre Fragen betreffend Internet beantwortet Ihnen:

Peter Jenzer
Bauökonom FVB
Schulstrasse 9
2560 Nidau
Tel. 031 331 53 17
Fax 031 331 98 55
E-Mail: jenzer@althis.ch

Internetauftritt

Was ist Internet

Wer vom Internet spricht meint häufig nur einen bestimmten Teil davon: nämlich das World Wide Web, abgekürzt WWW. Dieses ist jedoch nur eine der Internet-Möglichkeiten. Das World Wide Web kann als erster und bisher einziger Internetsdienst nicht nur Text, sondern auch Bilder, Grafiken, Töne und auch bewegte Bilder darstellen. Dank diesen Besonderheiten hat das WWW das Internet populär gemacht.

Was ist eine Website

Die Website, ist vergleichbar mit einem Zeitungsinserat oder einer Werbebroschüre. Jedoch umfasst sie, die ganze Spannweite, nämlich von einfacher elektronischer Post (E-Mail) bis hin zu Multimedia-Präsentationen. Die meisten Firmen und Verbände nutzen diese Möglichkeit der direkten Werbung und Kommunikation bereits. Mittels vorhandener Suchmaschinen ist es möglich, die gewünschte Website innert kurzer Zeit zu finden. Dies stellt damit einen wesentlichen Nutzervorteil dar.

Wozu verwendet man E-Mail – Postverkehr

E-Mails ersetzen immer häufiger die konventionelle Briefpost – auch im geschäftlichen Bereich. E-Mails dienen der schnellen Kommunikation. Per E-Mail (elektronische Post) lassen sich im Internet Text-, Bild- und Tondateien übermitteln. Jeder Teilnehmer hat eine persönliche E-Mail-Adresse (wie bei der Briefpost) unter der er jederzeit und individuell erreichbar ist.

Was versteht man unter Newsgroups

Newsgroups sind Kommunikationsgruppen im Internet, die sich aufgrund gemeinsamer Interessen für ein Thema zusammengefunden haben. Sie stehen offen und sind eine ausgezeichnete Quelle, wenn Sie zu einem Gebiet Informationen und Meinungen suchen oder Wissen weitergeben möchten.

Warum braucht der SIV eine Website

Der SIV, als grösster Immobilienschätzerverband der Schweiz ist «verpflichtet», seinen Mitgliedern und anderen Interessierten Infos, Meinungen und Hilfsmittel zur Verfügung zu stellen.

Die Vorteile für einen Berufsverband liegen auf der Hand:

- Informationen über Zielsetzungen und Statuten können von allen eingesehen werden.
- der Verband kann direkt und schnell mit seinen Mitgliedern und Mitarbeitern kommunizieren.
- Neuerungen können unmittelbar und kostengünstig an alle Interessierten weitervermittelt werden.
- Nutzer können sich über den Entwicklungsstand des Verbandes oder einfach über das Angebot der Konkurrenz informieren.
- Branchenähnliche Angebote können mittels «Links» auf der eigenen Website weitervermittelt werden (z. B. Statistisches Amt, Kantonalbanken, Kennwerte über regionale Mietpreise/Kaufpreise etc.)

Begriffe und Stichworte (Kleines Internet-Verzeichnis)

World Wide Web

Internet-Dienst, der es erlaubt, Texte, Töne, Bilder und Videosequenzen zu übertragen.

Website

Die Gesamtheit der Daten: Texte Bilder, Filme, FTP-Dateien, die an einem Ort unter demselben Namen gespeichert sind.

Homepage

Einstiegs- oder Hauptseite einer Website.

E-Mail

Abkürzung für Electronic Mail, elektronische Post, E-Mail wird von einem Computer direkt zu einem anderen gesendet, ohne dass es gedruckt oder geschrieben wird.

Newsgroups

Thematische Gruppe im > Usenet.

Usenet

Usenet nennt man den Teil des Internets, in dem Leute zu bestimmten Themen Artikel austauschen.

Links/Hyperlinks

Verbindung zwischen verschiedenen Seiten-Anbietern (Website) des World Wide Web

Peter Jenzer, Nidau

Kursausschreibung für den Weiterbildungskurs 2000–2001

Der «Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV» führt erstmals einen Weiterbildungskurs im Schätzungswesen durch. Der Weiterbildungskurs vermittelt profundes Schätzerwissen über Spezialmethoden, Besonderheiten und Spezialfälle. Er ist wichtigster Bestandteil im Ausbildungskonzept zum Schätzungsexperten SIV oder zum Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis. Diese Ausbildung ist die eigentliche «hohe Schule des Immobilienschätzers».

Die Lehrinhalte des Weiterbildungskurses sind ausgerichtet auf den Prüfungsstoff der eidg. Berufsprüfung für Immobilienschätzer und Immobilienschätzerinnen.

Der Kurs wendet sich an Immobilienschätzer, die sich zielgerichtet auf die eidg. Berufsprüfung vorbereiten wollen. Aber auch erfahrene Schätzer profitieren von der Möglichkeit, in bestimmten Fachgebieten ihr vorhandenes Wissen zu erweitern. Der Kurs basiert auf dem Grundkurs. Das Beherrschen der Grundkenntnisse gemäss Grundkurs ist wichtige Voraussetzung für den Besuch der Weiterbildungskurse.

Der Kurs wird in mehrere Themenmodule aufgeteilt, die einzeln oder als Ganzes besucht werden können. So kann eine auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmte Ausbildung angeboten werden.

Lehrstoff Weiterbildungskurs

Repetition Grundkurs	Vertiefte Behandlung des Grundwissens/konventionelle Schätzungsmethoden
Schätzungswesen 1	Methodik: spezielle Ertragswertmethoden, Barwerte, Finanzmathematik weitere Realwert- und Landwertmethoden / Dienstbarkeiten, Baurechte, Stockwerkeigentum, Miteigentum
Schätzungswesen 2	Spezialobjekte wie: Gastwirtschaft, Hotellerie / Gewerbe, Industrie Öffentliche Bauten, historische und kulturelle Bauten, Infrastrukturbauten u.a.
Bauwesen, Planungsrecht	Bauwesen/Baukonstruktion, Kostenberechnungen / Raumplanungs- und Baurecht / Anwendungsfälle, Nutzungsanalysen
Rechts- und Wirtsch.lehre	ZGB, OR: Einflüsse auf das Schätzungswesen Volkswirtschaftslehre, Immobilienmarkt: Einflüsse auf das Schätzungswesen
Praktische Übungen	der Kursstoff wird in praktischen Übungen und Repetitorien gefestigt.
Lektionenplan	Der genaue Stundenplan folgt mit der Anmeldebestätigung.

Module, Übersicht

Grundkurs	Weiterbildungskurs: 5 Module					Prüfungsvorb.
	Modul A	Modul B	Modul C	Modul D	Modul E	
4-tägiger Grundkurs	Repetition Kursstoff Grundkurs 3 Halbtage	Schätzungslehre «Methodik» 12 Halbtage	Schätzungslehre «Spez. Objekte» 6 Halbtage	Bauwesen Planungsrecht 6 Halbtage	Wirtschafts- und Rechtskunde 6 Halbtage	3 Ganztages-Seminare

Kursinformationen

Kursort: Konferenzzentrum SMUV Egghölzli, 3006 Bern
Kursdaten: Freitag, 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr
Samstag, 08.30h Uhr bis 12.00 Uhr

Fr + Sa, 20. + 21. Okt. 2000
Fr + Sa, 03. + 04. Nov. 2000
Fr + Sa, 17. + 18. Nov. 2000
Fr + Sa, 01. + 02. Dez. 2000
Fr + Sa, 12. + 13. Jan. 2001
Fr + Sa, 26. + 27. Jan. 2001

Fr + Sa, 09. + 10. Feb. 2001
Fr + Sa, 23. + 24. Feb. 2001
Fr + Sa, 09. + 10. März 2001
Fr + Sa, 23. + 24. März 2001
Fr + Sa, 06. + 07. Apr. 2001

Kosten

ganzer Kurs, alle Module A bis E

für SIV-Mitglieder:
für Nichtmitglieder:

Fr. 3 300.– pro Person
Fr. 3 950.– pro Person

Einzelmodule:

Modul A: Rep. Grundkurs

für SIV-Mitglieder: **Fr. 375.–**

Modul B: Schätzungslehre 1

für Nichtmitglieder: **Fr. 450.–**

Modul C: Schätzungslehre 2

für SIV-Mitglieder: **Fr. 1 500.–**

Modul D: Bau/Planung

für Nichtmitglieder: **Fr. 1 800.–**

Modul E: Wirtsch./Recht

für SIV-Mitglieder: **Fr. 750.–**

für Nichtmitglieder: **Fr. 900.–**

für SIV-Mitglieder: **Fr. 750.–**

für Nichtmitglieder: **Fr. 900.–**

Anmeldung

mit Anmeldeformular an unser Sekretariat, bis spätestens 20. August 2000

Das enorme Interesse an Weiterbildungsveranstaltungen im Schätzungswesen sowie der grosse Andrang zur Erlangung des Eidg. Fachausweises für Immobilienschätzer zeigt, welchen Stellenwert die Weiterbildung im Schätzungswesen einnimmt. Der SIV erachtet es als eine seiner Hauptaufgaben, seinen Mitgliedern sowie auch externen Fachleuten, eine professionelle Plattform zur Weiterbildung anbieten zu können.

In der letzten SIV-Info konnten wir Sie bereits über das Ausbildungskonzept SIV in groben Zügen orientieren. In der vorliegenden Ausgabe erhalten Sie nun einen detaillierten Überblick zu den einzelnen Veranstaltungen.

Der Grundkurs wird innerhalb des SIV bereits zum vierten Mal durchgeführt und über 250 Fachleute haben sich dieses Grundwissen im Schätzungswesen erarbeitet. Im Juni startet der fünfte Grundkurs in Egerkingen, der sechste wird im Oktober in Winterthur durchgeführt. Somit gehört der Grundkurs bereits heute zu den Klassikern im Ausbildungswesen des SIV.

Der Weiterbildungskurs ist die «hohe Schule des Immobilienschätzers». Dabei werden grundsätzlich drei Wege und Zielsetzungen verfolgt:

- Vorbereitung auf die Eidg. Berufsprüfung als Immobilienschätzer
- Weiterbildung auf dem Weg zum Schätzungsexperten SIV
- Individuelle Vertiefung des Basiswissens zur Erhöhung der eigenen Fachkompetenz

Unabhängig von den persönlichen Zielsetzungen können Sie sich für den gesamten Weiterbildungskurs oder auch nur für einzelne Module anmelden. Der modulare Aufbau ist in der Schweiz – für die Ausbildung im Schätzungswesen – einzigartig und kommt Ihren praktischen Erfahrungen in Kombination mit den persönlichen Zielsetzungen in optimaler Weise entgegen.

Zum zweiten Mal wird in diesem Frühjahr auch wieder ein Erf.-Seminar durchgeführt. Diesmal zum Thema Schätzung von Mehrfamilienhäusern. Dabei werden neben dem Vorgehen bei der Anwendung von konventionellen Schätzungsmethoden und Erläuterungen zum Thema Eigenkapitalverzinsungen, auch die bewertungsmethodischen Vorgaben eines Kreditinstitutes vorgestellt. Dies sind interessante und wichtige Aspekte, welche bei jeder Schätzung von Mehrfamilienhäusern von Bedeutung sind.

Über die beigelegten Anmeldeformulare können Sie sich an die für Sie interessantesten Veranstaltungen anmelden.

Der SIV wünscht Ihnen beim Besuch von Kursen und Seminaren viel Spass und Erfolg.

Jürg Gredig, Thalwil



Jahresprogramm 2000

Datum	Anlass	Teilnehmer, Zielpublikum	Bemerkungen
Donnerstag 30. 3. 2000	GV 2000 in Zürich Hotel Volkshaus in Zürich (nachmittags)	alle Mitglieder SIV, sowie Gäste	Mit Fachreferat zu einem schätzungstechnischen Thema. Separate Einladung
Mittwoch 12. 4. 2000	Erfa-Seminar 2000: «Schätzung von Mehrfamilienhäuser» Hotel ARTE Olten (Bei grosser Nachfrage Wiederholung des Erfa-Seminars im Herbst 2000, im Raum Zürich/Winterthur)	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglieder SIV • Partnerverbände • sowie weitere interessierte Bau- und Immobilienfachleute 	SIV -Mitglieder: Fr. 190.– übrige: Fr. 240.– Separate Ausschreibung folgt
Mai 2000	Neuer Schätzerlehrgang SIV <ul style="list-style-type: none"> • Lehrmittel für unsere Grundkurse • das neue Standardwerk über das Grundwissen im Schätzungswesen 	Das unverzichtbare Fachbuch für alle Schätzerinnen und Schätzer sowie für Behörden, Gerichte Banken, Planer und Investoren.	Bezug über unser Sekretariat Verkaufspreis: Fr. 95.– inkl.MwSt zuzgl. Versand
Juni 2000	Grundkurs «Egerkingen» Ort: Kongresszentrum Mövenpick Egerkingen, SO Daten: Di, 20. 6. 2000 Fr, 23. 6. 2000 Di, 27. 6. 2000 Sa, 01. 7. 2000	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglieder SIV • Partnerverbände • sowie weitere interessierte Bau- und Immobilienfachleute 	SIV-Mitglieder: Fr. 1 280.– übrige: Fr. 1 430.– Separate Ausschreibung folgt
Oktober 2000	Grundkurs «Winterthur» Ort: Hotel Banana-City Winterthur Daten: Di, 03. 10. 2000 Fr, 06. 10. 2000 Di, 10. 10. 2000 Sa, 14. 10. 2000	<ul style="list-style-type: none"> • Mitglieder SIV • Partnerverbände • sowie weitere interessierte Bau- und Immobilienfachleute 	SIV-Mitglieder: Fr. 1 280.– übrige: Fr. 1 430.– Separate Ausschreibung folgt
Oktober 2000	Weiterbildungskurs «Bern» Ort: Konferenzzentrum SMUV Egghölzli, Bern Beginn: Fr, 20. 10. 2000 Module Freitag/Samstag Ende: April 2001	<ul style="list-style-type: none"> • Interessenten für eidg. Berufsprüfung für Immobilienschätzer • Mitglieder SIV • Partnerverbände • sowie weitere interessierte Bau- und Immobilienfachleute 	SIV -Mitglieder: Fr. 3 300.– übrige: Fr. 3 950.– Es können auch nur einzelne Module besucht werden. pezieller Preis für einzelne Module Separate Ausschreibung folgt

Jahresbericht 1999 des Präsidenten

Wer im frühen Morgengrauen den Anstieg auf den Berg beginnt, kennt den erhabenen Moment, wenn langsam sich die Nebel lichten und erstes Tageslicht Konturen und Horizonte erkennbar macht. Der Gipfel ist noch weit, der Weg gut sichtbar, man ist frohen Mutes.

Dem SIV ergeht es ähnlich: nach dem ersten vollen Geschäftsjahr unseres Berufsverbandes sehen wir vieles klarer als beim Start. Wir wissen wo es lang geht, wir sind fit und gutgelaunt. Nachfolgend ein Rückblick auf die erste Etappe unseres Verbandslebens:



Rolf. D. Schifferli

Vorstand und Sekretariat

Insgesamt trat der Vorstand im Berichtsjahr acht mal zusammen. Dem Vorstand gehörten anfangs Jahr 9 Mitglieder an. Herr Rolf D. Schifferli aus Bern trat per GV 99 wegen grosser beruflicher Belastung aus dem Vorstand aus. An dieser Stelle sei Rolf Schifferli für seine vor allem in schätzungsmethodischen Bereichen sehr wertvolle Arbeit ganz herzlich gedankt. Der Vorstand möchte die entstandene Vakanz mit Herrn Heinz Lanz, Bern, besetzen und schlägt ihn der GV 2000 zur Wahl vor. Unser Sekretariat, unter der Leitung von Herrn Fred Tschantré, ist rund um die Uhr besetzt. Wir haben das Glück, von der Infrastruktur seines Architekturbüros profitieren zu können. Im vergangenen Jahr hat das Sekretariat mehr als eine Feuerprobe glänzend bestanden.

Kontakte mit anderen Verbänden

Im ersten Berichtsjahr hat der SIV im Sinne von «Antrittsbesuchen» mit den folgenden Verbänden oder Vereinen Kontakte aufgenommen: CRB, SIA und SIA-Form, Bau-Doku, IG-immo-CH und mit dem AEC. Besonders enge Kontakte unterhalten wir in der Prüfungskommission mit dem SVKG, dem SVIT und der USPI.

Wir erachten die fachlichen und methodischen Kontakte zu den erwähnten Verbänden als äusserst wichtig. Wir hoffen sehr, dass sich gerade im schätzungsmethodischen Bereich eine intensivere Zusammenarbeit ergeben wird.

Prüfungskommission

Im Frühling 99 wurde durch die Verbände SIV, SVIT, SVKG und USPI die Trägerschaft für die eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer gebildet. Vorgegangen waren wertvolle Vorbereitungsarbeiten des SVIT. Mit der Einsitznahme in die Prüfungskommission und mit einer aktiven Mitarbeit bei den Vorbereitungsarbeiten und an der Prüfung selber haben wir wesentlich zum Gelingen der Fachprüfung beigetragen. Wir hoffen, die damit begonnene Zusammenarbeit unter den im Schätzungswesen aktiven Verbänden erfolgreich weiterführen zu können.

SIVinfos, unsere Verbandszeitung

Im Berichtsjahr sind zwei Ausgaben unserer Verbandszeitung erschienen. In Zukunft sollen drei bis vier Nummern pro Jahr herausgegeben werden. Unser Redaktor, Herr Jürg Egger, freut sich über jede Zuschrift unserer Mitglieder.

Die SIVinfos sind ein wichtiger Marketingbestandteil. Um die entsprechenden Abläufe und Informationen innerhalb des Vorstandes sicherzustellen, möchten wir Herrn Jürg Egger an der GV 2000 in den Vorstand wählen lassen.

Expertengruppe

Die Statuten sehen die Bildung einer speziellen Expertengruppe vor. Deren Mitglieder müssen ein anspruchsvolles Aufnahmeverfahren bestehen. Im Herbst 99 wurde ein besonderer Ausschuss unter der Leitung von Herrn Leo Stäuble beauftragt, das Aufnahmeverfahren vorzubereiten. Diese Arbeiten sind noch im Gange, die ersten Aufnahmen sind im Herbst dieses Jahres vorgesehen.

Methodikgruppe

Für einen Berufsverband im Schätzungswesen ist ein «Rat der Weisen» unverzichtbar. Dieser hat über die Fachpublikationen und über den Ausbildungsstoff zu wachen und methodische Empfehlungen auszuarbeiten. Die Methodikgruppe wurde Ende September 99 aus erfahrenen Immobilienschätzern gebildet.

Ausbildung

Die Aus- und Weiterbildung erfolgt nach einem modulartigen Ausbildungskonzept, worin die Grundkurse das wichtigste Element darstellen. Leiter der Aus- und Weiterbildung ist Herr Jürg Gredig. Nach zwei Grundkursen im Herbst 1998 in Egerkingen wurde am gleichen Ort im April 99 ein weiterer Grundkurs mit 55 Teilnehmer und im Oktober 99 erstmals in Winterthur ein solcher mit 50 Teilnehmern durchgeführt. Der Nutzen dieses Einsteigerkurses wird als hoch bewertet, das Echo ist durchwegs positiv.

Im August konnten wir in Olten ein Seminar mit dem Thema «Aktuelle Schätzungsmethoden und ihre

Anwendungsgebiete» durchführen. An diesem interessanten Anlass wurden uns durch Herrn Dr. A. Suter die DCF- Methode sowie durch Herrn D. Scognamiglio das Dienstleistungsangebot der Firma IAZI Bülach präsentiert.

Hingegen konnte der angekündigte Weiterbildungskurs wegen der enormen Vorbereitungsarbeiten noch nicht durchgeführt werden. Er wird im Herbst 2000 beginnen.

Internet

Seit März 99 ist unser Berufsverband im Internet unter www.immobilienschaezter.ch präsent. Auf die GV 2000 wird der ganze Auftritt neu gestaltet. Herr Peter Jenzer ist unser www-Bbeauftragter. Beachten Sie auch den Internet-Beitrag in der SIVinfos-Nummer 3/2000.

Ein grosser Dank

Ich danke allen meinen Kollegen im Vorstand für ihre grosse Arbeit, die sie im vergangenen Jahr geleistet haben. Auch im Vorstand bricht ein neuer Tag an: ein Berufsverband mit bald 500 Mitglieder und einem breiten Leistungsangebot kann nicht mehr nur mit «Mitmachen» und «Mithelfen» geführt werden. Wir arbeiten mit modernen Führungsinstrumenten an der Zukunft unseres Verbandes:

- Leitbild und Strategie zeigen uns die Ziele
- Management und Controlling gewährleisten effiziente Arbeit
- gutes Marketing gibt unserer Arbeit den Erfolg und bringt uns die Nähe zu unsern Mitgliedern.

Dem SIV steht viel Schönes bevor. Wir freuen uns.

Francesco Canonica, Präsident SIV



Wahlvorschläge in den Vorstand

Herr **Jürg Egger** ist Ihnen als Redaktor der *SIVinfos* bereits bekannt.

Als dipl. Architekt HTL/STV, dipl. Baumeister und Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis und Fachlehrer für Immobilien-Marketing kennt er die komplexen Probleme und Anliegen unserer Mitglieder.

Herr Egger war Geschäftsführer angesehener Bau- und Generalunternehmen in der Region Zürich und führt nun ein eigenes Büro in Kloten für Architektur, Bau- und Marketingberatung und Immobilienverkauf.

Im Vorstand würde Herr Egger das Ressort «Marketing und Kommunikation» übernehmen.



Heinz Lanz

Herr **Heinz Lanz**, eidg. dipl. Immobilien-treuhänder, ist den Teilnehmern der letzten Grundkurse kein Unbekannter mehr. Sein Spezialwissen im Sachenrecht, Grundbuch, Stockwerkeigentum und Miteigentum vermittelt er nicht nur in SIV-Kursen sondern auch noch an Fachhochschulen.

Herr Lanz leitet in Bern den Immobilien-Treuhandbereich Mittelland der MIB AG, die sich mit professioneller Verwaltung und Facility Management von grossen Portefeuilles etablierte.

Im Vorstand würde Herr Lanz das Ressort «Management und Controlling» übernehmen.

Generalversammlung Donnerstag, 30. März 2000

Einladung an unsere Generalversammlung

Die diesjährige Generalversammlung findet in Zürich statt, im Restaurant «Volkshaus».

Für unseren Verband ist es die erste GV nach einem vollen Kalenderjahr.

Veranstaltungen wie diese Generalversammlung bieten die wertvolle Möglichkeit zu persönlichen Kontakten, zur Mitteilung von Wünschen, Bedürfnissen, Vorschlägen.

Wie bereits an der letztjährigen Generalversammlung in Bern bieten wir interessierten Baufachleuten die Möglichkeit, ein architektonisch und städtebaulich wichtiges Gebäude in Zürich zu besichtigen: der Neubau der Sozialversicherungsanstalt SVA (Isa Stürm + Urs Wolf, Architekten, Zürich).

Von besonderer Aktualität sind die Referate von Herrn A. Roggo, Direktor der städtischen Liegenschaftsverwaltung über die Qualitätsansprüche an Immobilienschätzungen, sowie der Firma Wüest & Partner, Rauminformation, Zürich, über ihr bekanntes Monitoring-Modell und ihre Dienstleistungen.

Programm:

- 13.30 Uhr** Geführte Besichtigung des Neubaus der Sozialversicherungsanstalt SVA
Treffpunkt: Haupteingang SVA, Röntgenstrasse 17, 8005 Zürich
Vorgängige Anmeldung erforderlich, Teilnehmerzahl ist limitiert.
Anmeldungen an unser Sekretariat SIV in Bern.
- 15.30 Uhr** Beginn der Generalversammlung SIV
Restaurant «Volkshaus»
Stauffacherstrasse 60, 8004 Zürich
- 15.40 Uhr** Grussbotschaft von Herrn A. Roggo
Direktor Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich
- 16.00 Uhr** Statutarische Geschäfte des SIV
- 16.45 Uhr** Fachreferat der Firma «Wüest & Partner, Zürich»
- 17.15 Uhr** Apéro, offeriert vom SIV

Wir hoffen auf ein zahlreiches Erscheinen unserer Mitglieder, wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

«Schnüffeln, Klopfen, Stampfen, Rütteln, Klettern!»

Was hat das mit Immobilienschätzung zu tun?

- Schnüffeln Sie im Keller: Modergeruch weist auf Nässe hin (Nässe = Bauschäden)
- Klopfen Sie an die Wände (innen und aussen) um die Bauweise, Isolation oder hohle Stellen festzustellen
- Stampfen Sie auf den Boden um die Konstruktionsart und Dämmung festzustellen (Balkenanlage, Lärmschutz)
- Rütteln Sie an den Fenstern, um den Zustand festzustellen (Unterhalt, Dichtung, Ersatz)
- Klettern Sie in den Estrich oder auch aufs Flachdach um den Zustand zu begutachten (Bereiche die den Wert stark beeinflussen können)
- Befragen Sie die Bewohner direkt, ob es ihnen «wohl» ist, ob es «zieht» im Winter, ob die Nachbarn lärmern usw.