

Editorial



Jürg Gredig

Die ständige Verbesserung und Erweiterung unseres Ausbildungs- und Kursangebotes verlangt nach einer fachkundigen Leitung des SIVforums. Unser Vorstandsmitglied und Dozent, Jürg Gredig, dipl. Bauführer SBA und Immobilienökonom, hat als Dozent für Schätzungswesen und Diagnosetechnik sowie fachlicher Leiter des NDS FM/CREM an der Fachhochschule St. Gallen die Leitung der Aus- und Weiterbildung im SIV übernommen. Als Mitinhaber der Softwarefirma VITRUV GmbH, entwickelt er EDV-Programme zur Baukostenanalyse und -kalkulation. Daneben arbeitet er mit an Forschungsprojekten des Bundesamtes für Konjunkturfragen und der Fachhochschulen im Bereich Bauökonomie.

Dank seiner Erfahrung können wir das anspruchsvolle Aus- und Weiterbildungsprogramm laufend ausbauen.

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, Wylstrasse 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

Ständige Veränderungen prägen unser Umfeld und zwingen zu Entscheiden. Die Gültigkeit wichtiger Entscheide misst sich bald nur noch in Wochen oder Tagen. Frühere banale «Nebenher-Entscheide» werden immer wichtiger, bald sind wir nur noch von lauter Wichtigkeiten umgeben (weil wir alle uns zu wichtig nehmen...?).

Welche Veränderungen wirken auf das schweizerische Schätzungswesen, wie stellt sich unser Berufsverband SIV diesen Veränderungen?

- Unser Verband ist gewachsen: wir zählen bald über 500 Mitglieder in der Deutschschweiz. Wir erhalten Anfragen aus der Westschweiz betreffend Sektionsgründung und Übersetzung unserer Lehrmittel. Man erwartet von uns bestimmte Dienstleistungen in Administration und in Schätzungsberatung. Wir müssen Vorstand und Sekretariat rechtzeitig so organisieren, dass wir den steigenden Anforderungen genügen können.
- Unsere Kurse und Seminare werden jährlich von 300 Teilnehmern besucht. Die Tendenz ist steigend. Kursleitung, Dozenten, die Lehrmittel, sie müssen steigenden Qualitätsansprüchen genügen. Das erfordert ständige Qualitätskontrolle, Ausbildung der Dozenten, methodische Entwicklungen.
- Die schweizerischen Fachhochschulen und andere Bildungsinstitute haben das Schätzungswesen entdeckt und integrieren das Fach «Immobilienschätzung» in alle möglichen und unmöglichen Ausbildungslehrgänge mit oder ohne Diplom. Wenn wir gemäss unseren Statuten zur Qualitätsverbesserung im schweizerischen Schätzungswesen beitragen wollen, so müssen wir unser Wissen allen anderen Ausbildungsstätten zur Verfügung stellen, wir müssen Zusammenarbeit anbieten.
- Auch im eigentlichen Immobilien- und Schätzungswesen verändern sich Welten: dank EDV kommen vermehrt Kennwertmethoden und finanzmathematische Anwendungen zum Zuge. Enorm wichtig ist die wachsende Bedeutung der Netto- und Eigenkapitalrendite gegenüber der aussageschwachen Bruttorendite, bemerkenswert ist die Bereitschaft vieler Anleger zu Renditeverzicht bei wachsender Wertsteigerungserwartung. Das beeinflusst den Kapitalisierungssatz, meine Damen und meine Herren!

Wir dürfen uns nicht nur mit dem veränderten Kapitalisierungssatz beschäftigen. Wir planen heute unsere Zukunft und organisieren im Verlaufe dieses Jahres unsere neuen Strukturen. An der Generalversammlung vom 22. Februar 2001 in Kloten orientieren wir Sie darüber. Ich freue mich auf Ihre Teilnahme.

Ihr Francesco Canonica, Präsident SIV





Jürg Egger

Die schweizer Immobilienbranche sucht nach vergleichbaren Werten und Bewertungen des Immobilienbestandes. Zudem wünschen die Immobilienverantwortlichen, Investoren und Politiker seit Jahrzehnten höhere Markttransparenz und Vergleichswerte. Aufgrund der noch verschiedenen Ansichten, Methoden und Lehrmeinungen konnte diesem Anliegen leider nicht entsprochen werden. Der SIV, als einziger schweizerischer Berufsverband, der sich ausschliesslich mit der Immobilienbewertung befasst, will durch seine Verbandstätigkeit, die Informations- und Lehrmittel sowie die professionelle Aus- und Weiterbildung diesem Anliegen entgegen kommen. Wir versuchen auf verschiedenen Wegen und mit Engagement dieses Ziel zu erreichen. Die Mitgliedschaft im Berufsverband der schweizerischen Immobilienschätzer garantiert ein aktuelles und kompetentes Fachwissen über die Schätzungsmethoden und Immobilienbewertung. Wir freuen uns über die laufende Zunahme unseres Mitgliederbestandes und auch über den unverbindlichen Besuch unserer Generalversammlung von Interessenten die sich für eine Mitgliedschaft interessieren – Willkommen im Kreise der professionellen Immobilienschätzer!

Ihr Redaktor Jürg Egger

Weiterbildung

Jetzt ist sie da, die Übersicht des gesamten Aus- und Weiterbildungsangebotes für das Jahr 2001. Gegenüber dem letzten Jahr haben wir nur leichte Korrekturen bezüglich Inhalt und Gewichtung vorgenommen. Dazu gehören auch die Veränderungen der Kursbezeichnungen. Folgende Bezeichnungen werden ab jetzt verwendet:

- SIV-Basiskurs** (vormals SIV-Grundkurs)
- SIV-Expertenkurs** (vormals SIV-Weiterbildungskurs)
- SIV-Prüfungsseminar** (unverändert)
- SIV-Themenseminar** (unverändert)

Leichte Verschiebungen der Lektionengewichtung wurden im SIV-Expertenkurs vorgenommen. Die Grafik zeigt den Inhalt und auch die Gewichtung der einzelnen Module. Als Kursort hat sich das SIVforum erneut für Bern und das Konferenzzentrum «Egghölzli» ausgesprochen. Der SIV-Basiskurs wird in gleicher Form wie der ehemalige SIV-Grundkurs angeboten und durchgeführt. Das Gesamtschulungsangebot, bestehend aus Basiskurs, Expertenkurs und Prüfungsseminar, ist eine optimale Vorbereitung auf die eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer. Daneben bilden die einzelnen Kurse oder auch Modul eine individuelle und in der Schweiz einzigartige Ausbildungsmöglichkeit für Bau- und Immobilienfachleute im Schätzungswesen.

SIV-Basiskurs	SIV-Expertenkurs					SIV-Prüfungsseminar
	Modul A	Modul B	Modul C	Modul D	Modul E	
4 Ganztage	Vertiefung konventionelle Schätzungsmethoden 9 Halbtage	Barwertmethoden, DCF-Methode und Baurecht 9 Halbtage	Schätzungslehre «Spezialobjekte» 6 Halbtage	Bauwesen und Bau/Planungsrecht 6 Halbtage	Wirtschafts- und Rechtslehre 6 Halbtage	3 Ganztage
Formelles, Grundbegriffe, Schätzungsregeln und Einflussfaktoren	Verantwortlichkeit und Haftung des Schätzers Repetition, Formelles und Grundlagen	Einführung in die Finanzmathematik Barwert: Philosophie, theoretische Grundlagen, Zinssätze	Gastwirtschaft, Hotellerie	Anwendung des Bau- und Planungsrecht	Schätzungsbezogene Rechtslehre	Volkswirtschaftslehre und Rechtslehre, Schätzungslehre theoretische Aufgaben
Ertragswert, Landwert, Realwert, Mischwert und Differenzmethoden	Vertiefung Lageklassenmethoden, konventionelle Realwert-, Mischwert-, Differenzwert- und Vergleichswertmethoden	Einsatz von Barwert- und DCF-Methoden in verschiedenen Anwendungsfällen im Schätzungswesen Beispiele und Übungen	Gewerbe und Industrie	Raum- und Flächendefinitionen (Anwendung der Normen)	Beispiele und Übungen	Schätzungslehre praktische Aufgaben
Diverse Methoden wie: Vergleichs-, Kennwert- und hedonische Methoden	Grundbuch, Dienstbarkeiten, Miteigentum und Stockwerkeigentum	Beurteilung und Bewertung von Baurechten und mit Baurechten belasteten Grundstücken	Öffentliche und Kulturbauten	Kostenermittlungen Neubau und Baureuerung	Schätzungsbezogene Volkswirtschaftslehre	Planungs- und Bauwesen Erläuterungen zum Prüfungsablauf/ Organisation
Renditenberechnung	Beispiele und Übungen		Infrastrukturbauten, Altlasten	Bauphysik/ Baukonstruktion	Beispiele und Übungen	
Beispiele und Übungen			Geschäftshäuser			
			Landwirtschaft			

Vorankündigung

Auswertung SIV Weiterbildungskurs 2000/2001

Die Premiere ist vorbei. Der Weiterausbau hat begonnen und wir sind bereits in den Vorbereitungen für den SIV-Expertenkurs 2001/02. Doch wir wollen noch einmal zurückschauen.

Während des gesamten SIV-Weiterbildungskurses 2000/01 haben die Kursteilnehmer eine Beurteilung bezüglich Dozenten, Inhalt der Module und Lektionen erstellen können. Obwohl es immer und überall noch etwas zu verbessern gibt, sind wir sehr stolz über die Grösstenteils ausgezeichneten Beurteilungen seitens der Kursteilnehmer. Im nächsten SIVinfo wollen wir über die Auswertung dieser Beurteilungen informieren.

Senden Sie mir bitte die SIVinfos an:

Name _____

Vorname _____

Firma _____

Adresse _____

PLZ/Ort _____

Einsenden an:
Sekretariat SIV, Friedeckweg 4, 3007 Bern

SIV-Basiskurs 2001

- Ort: Kongresszentrum Mövenpick in Egerkingen
Daten: Dienstag, 8. Mai 2001 / Freitag, 11. Mai 2001
Dienstag, 15. Mai 2001 / Samstag, 19. Mai 2001
- Ort: Winterthur
Daten: Dienstag, 11. September 2001 / Freitag, 14. September 2001
Dienstag, 18. September 2001 / Samstag, 22. September 2001
- Kosten: für SIV-Mitglieder: CHF 1'450.–
für Nichtmitglieder: CHF 1'600.–

Das SIVforum rechnet auch im Jahr 2001 mit rasch ausgebuchten Grundkursen. Es empfiehlt sich daher, sich frühzeitig für einen der beiden Kurse anzumelden.

SIV-Prüfungsseminar 2001

- Ort: Konferenzzentrum SMUV, Egghölzli in Bern
Daten: Dienstag, 19. Juni 2001 / Samstag, 23. Juni 2001 / Freitag, 29. Juni 2001
Kosten: für SIV-Mitglieder: CHF 1'500.–
für Nichtmitglieder: CHF 1'700.–

Interessenten der eidg. Fachprüfung beachten bitte die Prüfungsausschreibung in diesem SIVinfo (insbesondere die Anmeldefrist).

SIV-Expertenkurs 2001/02

- Ort: Konferenzzentrum SMUV, Egghölzli in Bern
Kursbeginn: Freitag, 19. Oktober 2001
Kursende: Freitag, 12. April 2002
- Kosten: für SIV-Mitglieder: CHF 3'450.–
für Nichtmitglieder: CHF 3'950.–

Es können auch nur einzelne Module oder Lektionen belegt werden. Siehe dazu die detaillierten Ausschreibungsunterlagen.

SIV-Themenseminar 2001

Barwert- und DCF-Methoden und deren praktische Anwendung

Donnerstag, 26. April 2001 in Olten (Nachmittag)
Mittwoch, 2. Mai 2001 in Winterthur (Nachmittag)

- Kosten: für SIV-Mitglieder: CHF 190.–
für Nichtmitglieder: CHF 260.–

Siehe beiliegende Ausschreibungsunterlagen inkl. Anmeldetalon.

Eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer
Zum ersten Mal werden Absolventen aus dem Ausbildungsprogramm des SIVforums an der eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer teilnehmen. Die meisten werden im Juni 2001 noch das SIV-Prüfungsseminar absolvieren, um sich dort den letzten «Schliff» für die eidg. Fachprüfung holen zu können. Als Mitglied der Trägerschaft kann der SIV mit anderen Trägerverbänden die Entwicklung dieser Fachprüfung mitgestalten. Der SIV setzt sich auch dort für ein ganzheitliches und sachfragenübergreifendes Verständnis für Immobilie ein. Das Aus- und Weiterbildungsangebot des SIV geht zwar in einigen Bereichen über die Anforderungen der eidg. Fachprüfung hinaus, ist jedoch inhaltlich immer auch auf die Anforderungen, welche an einen Absolventen der eidg. Fachprüfung gestellt werden, abgestimmt. Etlichen SIV-Dozenten wird man auch an der eidg. Fachprüfung als Experten wieder begegnen können.

Schon jetzt wünschen wir allen Absolventen der eidg. Fachprüfung 2001 für Immobilienschätzer und Immobilienschätzerinnen eine gute Vorbereitungsphase und viel Erfolg bei der Prüfung. Das SIVforum ist überzeugt, dass die Teilnehmer der SIV-Kurse und des SIV-Prüfungsseminars bestens auf die Prüfung vorbereitet sein werden.

Jürg Gredig, Thalwil, Leiter SIVforum

Anmeldung für SIV-Seminare und SIV-Kurse im Jahr 2001

Die beiliegenden Kurs- und Seminarunterlagen informieren im Detail über die einzelnen Veranstaltungen. Bitte benutzen Sie zur Anmeldung das offizielle Anmeldeformular. Für Fragen steht Ihnen auch unser Sekretariat jederzeit gerne zur Verfügung.

SIV Sekretariat, Friedeckweg 4, 3007 Bern
Telefon: 0878 88 80 81, Fax: 031 371 27 20,
ta@jprolink.ch, www.immobilienschaezter.ch

Die Zeit ist auch im Schätzungswesen nicht stillgestanden: dank EDV haben sich finanzmathematische und hedonische Schätzungsmethoden sehr verbreitet, die Ansprüche an Expertisen sind stark gestiegen. In diesem Umfeld werden konventionelle Schätzungsmethoden kritisch analysiert und manchmal voreilig verurteilt. Fachleute diskutieren über methodische Differenzen, über Definitionen, über Stärken und Unzulänglichkeiten der verschiedenen Methoden.

In dieser Meinungsvielfalt erkennt man naturgemäss viele Lehrmeinungsdifferenzen. Die meisten bleiben allerdings ohne grossen Werteeinfluss. Einige methodische Unterschiede können aber in einer Immobilienschätzung resultatmässig zu grossen Abweichungen führen. Dies betrifft beispielsweise:

Die Bestimmung des Kapitalisierungssatzes: Einige Autoren vertreten die Meinung, der Basiszinssatz richte sich nach langjährigen Mittelwerten von Hypothekarzinsätzen. Der SIV sagt explizit, der Basiszinssatz sei immer unter Berücksichtigung der objekttypischen Finanzierungsstruktur und der objekttypischen Eigenkapital-Renditeerwartung festzulegen. Keine Durchschnittszahlen, sondern heute und jetzt! Schliesslich wird der aktuelle erzielbare Ertrag eingesetzt, nicht der im langjährigen Durchschnitt erzielbare Ertrag (= Kongruenzregel).

Der Realwert: Kosten oder Wert?

Einige Fachbücher empfehlen, den Realwert auf den tatsächlichen Reproduktionskosten aufzubauen, bei neueren Bauten könne auf Bauabrechnungen abgestellt werden. Der SIV ist anderer Meinung. Die Realität beweist, dass unrationelle, teure oder sehr individuelle Häuser unter den Erstellungskosten verkauft werden müssen. Der Markt diktiert den Preis. Also muss sich auch der Realwert am Markt orientieren. Da darf man nicht die effektiven Reproduktionskosten einsetzen, sondern den marktorientierten Neubauwert, die «wertlosen Bauteile» sind abzuziehen.

Expertenwissen

Die DCF-Methode

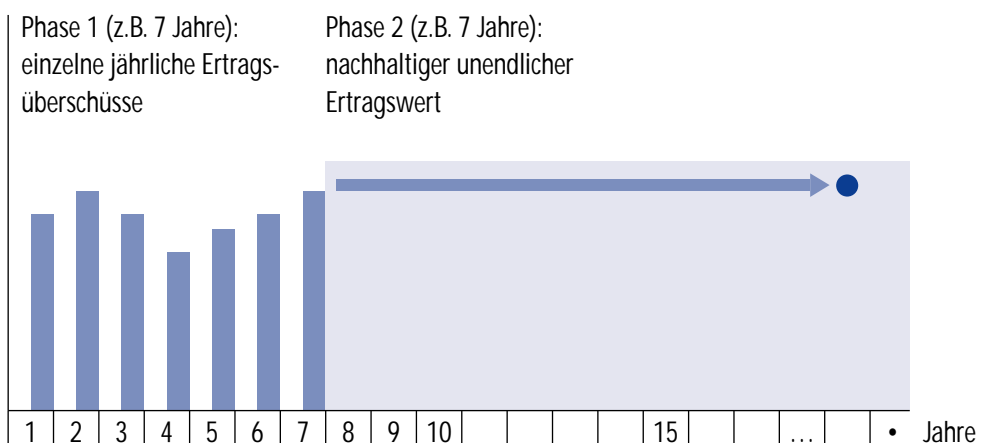
Der englische Begriff «Discounted cash-flow» heisst auf deutsch «abgezinste Einnahmenüberschüsse». Die DCF-Methode stammt aus der betriebswirtschaftlich orientierten Unternehmensbewertung. Sie eignet sich nur bedingt für Immobilienschätzungen und auch nur für bestimmte Objektkategorien.

Allgemeine Hinweise

Bei der DCF-Methode handelt es sich um eine kombinierte Ertragswertmethode mit einem Zwei-Phasen-Modell:

- Die erste Phase bewertet während einer bestimmten Dauer die einzelnen jährlichen Ertragsüberschüsse einer Liegenschaft (= «präziser Prognosehorizont»)
- die zweite Phase bewertet den nachhaltigen unendlichen Ertragswert dieser Liegenschaft.

Die DCF-Methode erlaubt, jährliche unregelmässige Ertragsschwankungen und deren Einfluss auf den Immobilienwert zu erfassen, wie z.B.: Ertragsschwankungen infolge Leerstände, Neuvermietungen, Vertragsänderungen, Mietzinssteigerungen nach Investitionen, Teuerungen oder andere Kostensteigerungen etc.



Bemerkenswert ist, dass auch die international anerkannte DCF-Methode von einer nachhaltigen unendlichen Komponente der Liegenschaft ausgeht.

Modellrechnung

(z.B. Phase 1: 7 Jahre)

Phase 1:	Ertragsüberschuss 1. Jahr,	1 Jahr diskontiert	Fr. _____
	+ Ertragsüberschuss 2. Jahr,	2 Jahre diskontiert	Fr. _____
	+ Ertragsüberschuss 3. Jahr,	3 Jahre diskontiert	Fr. _____
	+ Ertragsüberschuss 4. Jahr,	4 Jahre diskontiert	Fr. _____
	+ Ertragsüberschuss 5. Jahr,	5 Jahre diskontiert	Fr. _____
	+ Ertragsüberschuss 6. Jahr,	6 Jahre diskontiert	Fr. _____
	+ Ertragsüberschuss 7. Jahr,	7 Jahre diskontiert	Fr. _____
Phase 2:	+ unendlicher Ertragswert	7 Jahre diskontiert	Fr. _____
DCF =	Summe der diskontierten Überschüsse		Fr. _____

Eignung der DCF-Methode

Die DCF-Methode eignet sich vor allem bei nachhaltigen Renditeobjekten mit «erkennbaren Unregelmässigkeiten». Für ertragslose Objekte oder für zeitlimitierte Schätzungsobjekte ist sie nicht geeignet. Die oft geäusserte Meinung, die DCF-Methode eigne sich ganz besonders für Portfolio-Schätzungen (periodische Schätzung grosser Immobilienbestände) ist falsch: die DCF-Methode erfordert ausdrücklich eine individuelle und objektspezifische Beurteilungen jeder einzelnen Liegenschaft.

Der präzise Prognosehorizont

Die Fachliteratur empfiehlt 5 oder 10 Jahre als präzisen Prognosehorizont. Im Grunde ist die Dauer für das rechnerische Resultat unerheblich. Der präzise Prognosehorizont sollte bis zum Eintreten eines «nachhaltigen Gleichgewichtes» reichen (keine Unregelmässigkeiten mehr, aber maximal 15 Jahre).

Der Ertragsüberschuss

Der jährliche Ertrag (nach DCF-Definition: Cash-flow, Ertragsüberschuss) muss eindeutig und genau für jedes einzelne Jahr bestimmt werden können. Es besteht in der Fachliteratur keine einheitliche Definition des massgebenden Cash-flow einer Liegenschaft und auch keine einheitlichen Angaben darüber, welcher Ertrag resp. welcher Ertragsüberschuss zu diskontieren sei.

Der SIV empfiehlt, den **Nettoertrag** als Ertrag resp. als Ertragsüberschuss zu verwenden (Bruttomiettertrag abzüglich die jährlichen Kosten und die Rückstellungen).

Die Erfassung und Berechnung der jährlichen Ertragsflüsse, Ausgaben und Rückstellungen hat für jedes einzelne Jahr über den präzisen Prognosehorizont mit besonderer Sorgfalt zu erfolgen. Bei Liegenschaften können die Netto-Einnahmen anhand der bestehenden Mietverträge und aufgrund vorliegender Liegenschaftsabrechnungen über mehrere Jahre hinweg recht genau bestimmt werden. Wo vorhanden, liefern Unterhalts- und Bewirtschaftungspläne gute Angaben über die geplanten Jahresinvestitionen.

Der Zinssatz

Bei der Verwendung des **Nettoertrages** ist zwingend der zugehörige Zinssatz anzuwenden: nämlich der objekttypische **Basiszinssatz** (durchschnittliche Kapitalkosten aus Fremdkapital und Eigenkapital). Der Zinssatz ist für jedes Objekt einzeln festzulegen.

Der Ertragswert nach dem präzisen Prognosehorizont (= «Residualwert»)

Der Ertragswert errechnet sich mittels direkter Kapitalisierung des gleichen Nettoertrages vom letzten präzisen Prognosejahr mit dem Basiszinssatz. Dieser Ertragswert muss über die Dauer des präzisen Prognosehorizontes mit dem gleichen Basiszinssatz auf den heutigen Zeitpunkt abgezinst werden.

Teuerung

Wenn teuerungsbedingte Ertragsschwankungen prognostiziert werden, so muss zwingend auch der **Basiszinssatz** entsprechend überprüft werden (Die Teuerung wirkt auch auf die Kapitalzinssätze und verändert diese!).

Relativer Landwert vom Neuwert oder vom Zeitwert

In einigen Fachbüchern wird empfohlen, den relativen Landwert in Abhängigkeit zum Zeitwert der Bauten zu errechnen. Damit entwertet sich der relative Landwert ständig. Der SIV und auch andere Autoren vertreten klar die Meinung, relative Landwerte seien immer in Abhängigkeit zum (wertbildenden) Neuwert der Bauten festzulegen.

Rückstellungen

Dieses wichtige Thema wird nur von wenigen Autoren und auch ziemlich widersprüchlich behandelt. Der SIV hat diesbezüglich eine konsequente Theorie, die quer durch viele Anwendungen geht und viele Komponenten bestimmt: Rückstellungen sind ertragsmindernd, nicht wertbildend. Der Nettoertrag einer Liegenschaft wird nach Abzug der Rückstellungen bestimmt. Der Zinssatz, der dem Nettoertrag entspricht, richtet sich demzufolge ausschliesslich nur noch nach dem Kapitalzinsaufwand. Bei Barwert- und DCF-Anwendungen sind demzufolge nicht die vollen Investitionen zu berücksichtigen, sondern nur der durch Rückstellungen ungedeckte Investitionsbedarf (nur das sog. Rückstellungsmanko).

...und viele weitere Differenzen...

...bei der Bewertung von Einfamilienhäusern, Industriebauten, Baurechten, Stockwerkeigentum, Nutznießungen und weiteren Objekten, Differenzen auch in grundlegenden Fragen wie Bewertungszweck und Objekttypologie. Wie soll denn mit solchen Lehrmeinungsdifferenzen umgegangen werden? Wer hat recht? Was sagen die Gerichte? Das sind tatsächlich wichtige Fragen, die nicht alle zufriedenstellend beantwortet werden können – wenigstens heute noch nicht. Der SIV hat in dieser Angelegenheit die Initiative übernommen. Wir suchen mit andern Berufsverbänden das Gespräch und versuchen, gemeinsam die bestehenden Differenzen zu interpretieren und womöglich unterschiedliche Meinungen anzugleichen.

Wir werden unsere Mitglieder in den nächsten Ausgaben der SIV-info über die Resultate orientieren.

Die 7 Todsünden

Die Verantwortungs-Sünde

Eine Immobilienschätzung ist eine verantwortungsvolle Angelegenheit. Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung von Schätzungsgutachten ist hoch, da sie fast immer Basis sind für Entscheide mit finanziellen und rechtlichen Auswirkungen.

Der Immobilienschätzer haftet nach OR 394 ff (einfacher Auftrag) gegenüber seinem Auftraggeber, gegebenenfalls auch gegenüber Dritten, die sich auf sein Gutachten abstützen. Diese Erweiterung der Haftung wird bereits in neuer Rechtsprechung des Bundesgericht befürwortet (Vertrauenshaftung, Gutachterhaftung).

Fall 1:

Ein Kunstexperte schätzte den Wert einer alten Lampe auf Fr. 8'000.– bis 12'000.–, worauf diese zu Fr. 16'500.– verkauft wurde. Später stellte sich diese Lampe als eine wertvolle Antiquität von mehrfachem Wert heraus. Der Verkäufer klagte erfolgreich gegen den Experten auf Schadenersatz wegen entgangenem Gewinn (BGE 112 II 347).

Fall 2:

Ein Experte schätzt den Wert einer Liegenschaft, ohne den schwerwiegend mangelhaften Dachstock besichtigt zu haben und gibt den Zustand des Hauses als gut an. Der Käufer, der die Liegenschaft zum geschätzten Wert erwirbt, muss die bau-fällige Dachkonstruktion ersetzen. Der Experte wird zu Schadenersatz verurteilt (Deutscher Bundesgerichtshof).

Ein Blick in englisches und deutsches Recht zeigt die Entwicklung der Rechtsprechung, wonach nicht der Geschädigte dem Gutachter Fehler nachweisen muss, sondern der Gutachter wird sein Nicht-verschulden beweisen müssen.

Bauliche Investitionen, grosszyklische Erneuerungen

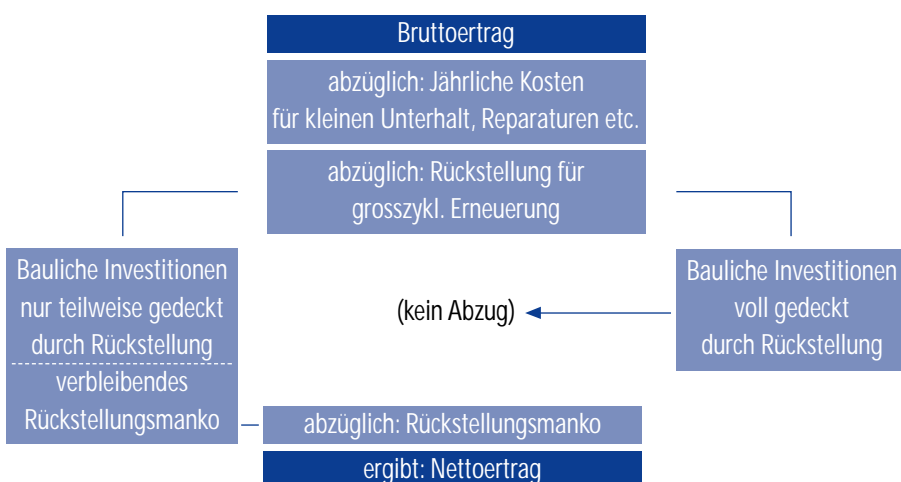
Grundsatz: Die DCF-Methode rechnet mit jährlichen Ertragsüberschüssen, nicht aber mit Investitionen. Die Kosten für bauliche Investitionen werden wie folgt vom Bruttoertrag abgezogen:

Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen: Die objekttypisch erforderlichen Rückstellungen werden in jedem Jahr vom Bruttoertrag voll abgezogen.

Kleinere bauliche Investitionen: Unterhaltsarbeiten, Reparaturen, kleinere Umbauten u.dgl., die kalkulatorisch nicht mit den Rückstellungen, sondern mit den jährlichen Mietzeinsinnahmen bezahlt werden können, vermindern den Ertragsüberschuss. Sie werden im betreffenden Jahr vom Bruttoertrag voll abgezogen

Grössere bauliche Investitionen (durch Rückstellungen gedeckt): Umbauten, grössere Renovationen und die grosszyklischen Erneuerungen werden grundsätzlich mit den ge-äufneten Rückstellungen bezahlt. Die jährlichen Rückstellungen werden beim Ermitteln der Ertragsüberschüsse erfasst und vom Bruttoertrag abgezogen. Darum werden die durch Rückstellungen gedeckten baulichen Investitionen nicht abgezogen!

Grössere bauliche Investitionen (durch Rückstellungen nicht oder nicht ganz gedeckt): Wenn grössere bauliche Investitionen mit den geäufneten Rückstellungen nicht vollständig bezahlt werden können, entsteht im Investitionsjahr ein Rückstellungsmanko, welches einen Verlust verursacht. Darum darf im betreffenden Jahr nur ein allfälliges Rückstellungsmanko abgezogen werden.



Änderung der Kalkulationsdaten: Bauliche Veränderungen während dem Prognosehorizont haben in aller Regel anschliessend auch Veränderungen von Mietzeinsinn, Betriebskosten, neuerliche Rückstellungen, höhere Bankzinsen etc. zur Folge, die präzise zu prognostizieren sind...

Beispiel 1

Für eine vermietete Liegenschaft können folgende Prognosen gemacht werden:

Ertragsüberschüsse: (= Bruttoertrag abzüglich Kosten und Rückstellungen, = Kapitalzinsen für Fremd- und Eigenkapital)

im Jahr 2001	noch mit Leerstand	Fr. 40'000
im Jahr 2002	normale Vermietung	Fr. 45'000
im Jahr 2003	normale Vermietung	Fr. 45'000
im Jahr 2004	reduzierte Einnahmen (Soft-Sanierung)	Fr. 25'000
im Jahr 2005	höhere Zinsen nach Sanierung	Fr. 54'000
ab Jahr 2006	normale Vermietung	Fr. 54'000

Der Basiszinssatz wird mit 5,0% ermittelt (Zinssatz von Fremd- und Eigenkapital)

Der Umbau im Jahre 2004 kann mit den geäufneten Rückstellungen vollständig bezahlt werden.

Die 7 Todsünden

Dies führt zu den formellen Mindestanforderungen von Schätzungsgutachten:

- Das Schätzungsgutachten soll die vom Auftraggeber formulierten Fragen präzise beantworten.
- Das Schätzungsgutachten ist übersichtlich, klar und verständlich aufzubauen. Es soll auch von Dritten und zu einem spätem Zeitpunkt verstanden werden. Die Aussagen müssen nachvollziehbar sein.
- Alle einzelnen Aussagen, die verwendeten Kenndaten, die Einheiten und Ausmasse, die m²-Ansätze und m³-Werte müssen auf ihre Richtigkeit bewiesen werden können.
- Die Argumentationskette «Beschreibung R qualitative Beurteilung R quantitative Wertung R eigentliche Berechnung» muss lückenlos hergeleitet werden können.

Zu diesem Thema verweisen wir auf den Schätzerlehrgang «Die Immobilienschätzung» verwiesen.

Die ganze Problematik von Schaden, Verantwortung und Haftung wird zudem im Expertenkurs durch einen Rechtsanwalt eingehend erläutert.

P.S.: Ein Schätzer ohne Haftpflichtversicherung, die auch Vermögensschäden aus Schätzerfähigkeit einschliesst: das wäre in der Tat eine unverzeihliche Todsünde!

Lösung

Jahr 2001	Ertragsüberschuss 1 Jahr abzinsen	40'000 x 0,952	Fr. 38'080
Jahr 2002	Ertragsüberschuss 2 Jahre abzinsen	45'000 x 0,907	Fr. 40'815
Jahr 2003	Ertragsüberschuss 3 Jahre abzinsen	45'000 x 0,864	Fr. 38'880
Jahr 2004	Ertragsüberschuss 4 Jahre abzinsen	25'000 x 0,823	Fr. 20'575
Jahr 2005	Ertragsüberschuss 5 Jahre abzinsen	54'000 x 0,784	Fr. 42'336
ab Jahr 2006	Ertragswert 5 Jahre abzinsen		
	54'000 : 5,0% = 1'080'000	1'080'000 x 0,784	Fr. 846'720
	Total DCF		<u>Fr. 1'027'406</u>

Abzinsen: Die Abzinsfaktoren (Diskontierungsfaktoren) können den finanzmathematischen Tabellen entnommen oder mit geeigneten Programmen selber errechnet werden (z.B. Excel).

Beispiel 2

- Liegenschaft mit Mietverträgen, die eine präzise Ertragsprognose erlauben
- Präzise Prognosen der voraussichtlichen jährlichen Kosten für Betrieb und Unterhalt
- Sanierung vorgesehen im Jahr 2004:

Totalkosten	Fr. 475'000.-
Rückstellungen geäufnet	Fr. 54'000.-
Rückstellungsmanko	Fr. 421'000.-
- Leerstandsprognosen vor und nach der Sanierung

Es empfiehlt sich, Erträge und Ausgaben der einzelnen Jahre des präzisen Prognosehorizontes anhand einer Tabelle zu erfassen:

	2001	2001	2003	2004	2005	ab 2005
Bruttoertrag ohne Abzüge	156'600	158'000	160'000	124'500	210'000	210'000
Gebühren, Abgaben, Verwaltung	12'500	12'500	12'500	14'000	17'000	17'000
jährl. Unterhalt + Reparaturen	22'500	18'000	6'000	0	16'000	16'000
Rückstellung	18'000	18'000	18'000	0	20'000	20'000
Leerstand	36'600	12'600	0	16'600	0	0
Rückstellungsmanko bei Sanierung	0	0	0	421'000	0	0
Total Kosten	-89'000	-61'100	-36'500	-451'600	-53'000	-53'000
Ertragsüberschuss	67'000	96'900	123'500	-327'100	157'000	157'000
Zinssatz Basiszins	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%
Diskontieren	1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
Abzinsfaktor	0,955	0,911	0,870	0,831	0,793	0,793
DCF	63'985	88'275	107'445	-271'820	124'500	2'621'075

Lösung

Jahr 2001	Ertragsüberschuss 1 Jahr abzinsen	67'000 x 0,955	Fr. 63'985
Jahr 2002	Ertragsüberschuss 2 Jahre abzinsen	96'900 x 0,911	Fr. 88'275
Jahr 2003	Ertragsüberschuss 3 Jahre abzinsen	123'500 x 0,870	Fr. 107'445
Jahr 2004	Ertragsverlust 4 Jahre abzinsen	- 327'100 x 0,831	Fr. - 271'820
Jahr 2005	Ertragsüberschuss 5 Jahre abzinsen	157'000 x 0,793	Fr. 124'500
ab Jahr 2006	Ertragswert 5 Jahre abzinsen		
	157'000 : 4,75%% = 3'305'263	3'305'263 x 0,793	Fr. 2'621'075
	Total DCF		<u>Fr. 2'733'460</u>



B. Heinzelmann

Klotens Stadtpräsident, Bruno Heinzelmann, geb. 1955, hat als gelernter Tiefbauzeichner eine Zusatzlehre als Strassenbauer gemacht und schloss 1981 an der Schweiz.Bauschule Aarau als dipl. Bauführer ab – dh. er ist ein breit ausgebildeter Baufachmann. 1984 wechselte er in die Versicherungsbranche und leitet heute die Generalagentur der Winterthur-Versicherungen in Kloten. Seit 1990 ist Herr Heinzelmann Stadtrat (SVP) und seit 1994 Stadtpräsident der Flughafengemeinde. Als engagierter und weltoffener Politiker ist er anerkannt und beliebt. 1998 verpasste er an 2. Stelle nur knapp die Wahl in den Regierungsrat des Kanton Zürich. Bei seinem Amt als Stadtpräsident, Beirat von Unique Airport Zurich und Verwaltungsrat der Verkehrsbetriebe Glattal erlaubt ihm seine berufliche Grundausbildung den vertieften Einblick in die komplexen Infrastrukturprojekte und deren Einfluss auf die Immobiliennachfrage. Als wirtschaftsfördernder und bürgernaher Politiker kennt er die Problematik der attraktiven Wirtschaftsregion mit den zunehmenden Immissionsbelastung und dem Bedürfnis nach Werterhaltung der Immobilienbesitzer. Es ist auch ein Verdienst von Bruno Heinzelmann, dass die hochbelastete und dicht erschlossene Flughafengemeinde mit deren Agglomeration weiterhin eine für Investoren und Bewohner attraktive Region geblieben ist. Der Vorstand vom Schweizerische Immobilienschätzer Verband dankt dem Stadtpräsidenten von Kloten für seine Zusage als Gastredner. Wir Immobilienschätzer sind gespannt, wie er den Einfluss des Flughafens auf den Immobilienmarkt einschätzt.

Generalversammlung 22. 3. 2001

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe KollegInnen

Die diesjährige Generalversammlung findet, wie angekündigt, im Unique Airport Zurich in Zürich-Kloten statt. Die gute Lage und Erschliessung des grössten schweizerischen Flughafens ermöglicht die Anreise per Bahn, Bus, Privatauto und für die sehr eilige Schätzer auch mit dem Privatflugzeug oder Heli. Wir benützen die Gelegenheit zur Besichtigung der momentan eindrucklichsten Baustelle in der Schweiz, dem Dock Midfield. Der Stadtpräsident von Kloten, Herr Bruno Heinzelmann, hat sich als Beirat des Unique Airport Zurich und ausgebildeter Baufachmann bereit erklärt, die Eröffnungsansprache zu halten. Sicher wollen Sie die interessante Besichtigung und das sicher spannende Referat nicht verpassen?!

Programm:

- 15.45 Uhr: Geführte Besichtigung der Baustelle «5. Bauetappe», Dock Midfield
Besammlung: im Ausstellungspavillon der 5. Bauetappe beim Abflug Terminal B, neben der Passkontrolle
- 17.30 Uhr: Apéro beim Eingang des «unique airport conference centre»
- 18.00 Uhr: Eröffnung der Generalversammlung 2001
Begrüssung durch Francesco Canonica, Präsident SIV
- 18.05 Uhr: Eröffnungsansprache von Herrn Bruno Heinzelmann, Stadtpräsident von Kloten
- 18.15 Uhr: Beginn der statuarischen Geschäfte der Generalversammlung:
- Genehmigung Protokoll GV 2001
 - Jahresbericht 2000
 - Jahresrechnung 2000, Decharge an Kasse und Vorstand
 - Budget 2001, Jahresbeiträge
 - Orientierung über Tätigkeitsprogramm 2001
 - Orientierung über schätzungstechnische Neuerungen
 - Orientierung über organisatorische Massnahmen zur Verbandsführung
 - Anträge von Mitgliedern
 - Verschiedenes
- 19.15 Uhr: Schluss der Generalversammlung 2001

Das Fachbuch für die Immobilienbewertung: «Die Immobilienschätzung»

Schätzerlehrgang Grundwissen

für die Immobilienschätzung

von Francesco Canonica.

Herausgeber: SIV, 164 Seiten, CHF 96.-

Auslieferung: Sekretariat SIV

Tel. 031 371 03 15, E-Mail: ta@iprolink.ch

