

Editorial



René Sproll

Die Generalversammlung in Bern wählte den vom Vorstand vorgeschlagenen René Sproll, aus St. Gallen, einstimmig als Nachfolger vom abtretenden Präsidenten Francesco Canonica.

Wir wünschen René Sproll für das exponierte viel Glück, Ausdauer und gute Ideen, entsprechend seinem Motto: «Lieber nach den Sternen greifen, als im Mittelmass zu versinken.»

Redaktion SIVinfos:

Jürg Egger, Waldeggweg 16
8302 Kloten, Tel. 01 803 03 04
siv@egger-immobilien.ch

Sekretariat:

Sekretariat SIV, Thunstrasse 42
Postfach, 3074 Muri
Tel. 031 950 40 10, Fax 031 950 40 11
sekretariat@immobilienschaetzer.ch

Präsident:

René Sproll, Poststrasse 23
9001 St. Gallen, Tel. 071 223 28 32
rene.sproll@telamon.ch

Mein Kernpunkt

Liebe Mitglieder

Sehr geehrte Immobilienfachleute und Interessenten

Die Mitglieder haben mich an der Generalversammlung im März zum Präsidenten des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes gewählt und ich möchte mich für dieses Vertrauen nochmals herzlich bei Ihnen bedanken.

Unsere gesamte Branche trägt einen etwas irreführenden Namen – «Immobilien». Immobilie heisst ja wörtlich übersetzt «unbeweglich», das trifft für die Schätzobjekte ja zu, aber ganz bestimmt nicht für die Branche und schon gar nicht für die Mitglieder unseres Verbandes vom SIV, die sind nämlich dynamische, flexible Profis, die allerdings immer auf dem Boden bleiben.

Zutreffender ist da schon die englische Bezeichnung «Real Estate» oder «Real Property», es handelt sich nämlich um ganz reale materielle Werte, die existieren, finanziert, gebaut, bewohnt, gekauft, verkauft oder umgebaut werden. Der gesamte Markt und damit alle Entscheidungen funktionieren erst richtig auf der Basis von vertrauenswürdigen, das heisst möglichst realistischen Annahmen oder Schätzungen.

Wie real und wie wichtig unsere Arbeit ist, zeigt ein Branchenvergleich, der Schweizer Wirtschaft, den die CS Economic & Policy Consulting aufgrund von Zahlen des Bundesamtes für Statistik publiziert hat. Die Wertschöpfung pro Kopf im 2. und 3. Sektor beträgt insgesamt rund 120'000 CHF/Jahr. Die Immobilienbranche mit weniger als 1/2% Beschäftigtenanteil hat eine Wertschöpfung von über 250'000 CHF pro Beschäftigten, die zweithöchste aller ausgewiesenen Branchen!

Mein Kernpunkt ist:

Eine aktive Verbandstätigkeit im Dienste unserer Mitglieder verstehe ich nicht nur als Präsenz in den wichtigen Kommissionen. Hauptsächlichste Aufgabe ist es, das anerkannte Vertrauen in die Seriosität und Verlässlichkeit unserer Arbeit nachhaltig zu fördern und herauszuheben. Dies nützt der gesamten Branche und jedem einzelnen Mitglied. Dies voranzutreiben, ist die zentrale Aufgabe des SIV, und seines Präsidenten. Durch korrekte, richtig angewendete Schätzungsmethodik, durch konstante Schulung und Weiterbildung, durch Zusammenarbeit in Arbeitsgruppen, Ausbildung und Weiterbildung, und durch Kommunikation und Marketing.

Ich freue mich auf unsere zukünftige intensive Zusammenarbeit und sichere Ihnen eine aktive, professionelle Präsidenschaft im Dienste des SIV zu!

Ihr René Sproll, Präsident SIV





Jürg Egger

Trotz sommerlicher Hitze stagniert die Diskussion um die Immobilienbewertung und die teils unerklärlichen Abweichungen nicht. Die dadurch anhaltende Verunsicherung belastet den Immobilienmarkt und die Experten. Gerade diese oft unerklärlichen Streuungen der Bewertung bestärken uns, als einziger schweizerischer Berufsverband, der sich ausschliesslich mit der Immobilienbewertung befasst, konsequent fortzufahren. Bei unseren diesjährigen Themen-Seminaren haben wir aufgezeigt, dass grundsätzlich alle Methoden, wenn sie richtig angewendet werden, zum selben Verkehrswert führen müssen. Die Wahl der Bewertungsmethode darf nicht – wie publik wurde – zu Abweichungen von 20–30% der Bewertung führen. Der SIV hat die Wertkongruenz verschiedener Methoden analytisch dargelegt. Wir haben auch darauf hingewiesen, dass der Schätzer idealerweise die beste Methode nach dem Objekttyp und den individuellen Umständen festlegen sollte. Dazu muss er auch die anderen Methoden kennen und anwenden können. Standort- und Formularbewertungen, die vielfach aus Spar- oder Bequemlichkeitsgründen verwendet werden, sind für eine marktkonforme Verkehrswertschätzung oft ungeeignet. Die jeweils geeigneten Methoden, mit deren richtigen Anwendungen, lernen Sie an den Kursen beim SIVforum. Die hitzigen Diskussionen um die richtige Immobilienbewertung scheuen wir – trotz dem Jahrhundertsummer – nicht. Auch unsere Mitglieder und deren Auftraggeber profitieren so von der Transparenz, durch eine eindeutige Schätzungslehre und -praxis. Wir danken Ihnen allen für das Vertrauen!

Ihr Redaktor
Jürg Egger

Der SIV ist der grösste Berufsverband in der Schweiz, der sich ausschliesslich mit der Bewertung von Immobilien befasst. Welche Bedeutung messen Sie dem bei?

Die rasche Zunahme der Mitglieder von 0 auf knapp 600 innerhalb von vier Jahren, die deutliche Wahrnehmung des Verbandes innerhalb sowie ausserhalb von Organisationen und Institutionen, welche sich im weitesten Sinne mit Immobilien befassen sowie die jeweils ausserordentlich gut besuchten Kurse und Schulungen unseres Verbandes zeigen die Bedeutung des SIV als Berufs- und Fachverband. Es kommt auch deutlich zum Ausdruck, dass die Gründung dieses Fachverbands vor 5 Jahren richtig und nötig war. Mit einem Anlagevermögen von rund 1300 Milliarden in Immobilien – das ist rund das Vierfache des jährlichen Bruttosozialproduktes – kann die Bedeutung einer objektiven Immobilienschätzung nicht genug deutlich gemacht werden. Eine Bandbreite von 5% zu hoch oder zu tief wären immerhin 130 Milliarden, oder etwa das 2 $\frac{1}{2}$ -fache der Bundeseinnahmen bzw. der Währungsreserven der Schweiz! Hier durch richtige, realistische Schätzungen Vertrauen zu bilden und die Marktmechanismen besser spielen zu lassen, nützt dem gesamten Immobilienmarkt. Das ist die «Mission» des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes.

Sie haben sich für das Präsidentenamt des SIV zur Verfügung gestellt und wurden an der Generalversammlung auch ehrenvoll gewählt. Freut Sie das?

Ich danke den Mitgliedern für meine Wahl und das in mich gesetzte Vertrauen. Der gesamte Vorstand wird sich einsetzen, die gesetzten Ziele zum Nutzen unserer Mitglieder zu erreichen. Ich freue mich, in einer für den Verband immer noch sehr wichtigen Aufbau-phase, meine Kraft zur Verfügung zu stellen.

Was war Ihre Motivation für die Kandidatur als Präsident?

Fachliche Motivation:

- Mithilfe bei der Positionierung und beim weiteren Aufbau des SIV
- Festigung und Ausbau des Fachwissens
- Anhebung des Qualitätsstandards der Schätzungen
- Ausbau des Netzwerks

Persönliche Motivation:

- Möglichkeit für die Mitarbeit in einem gesamtschweizerischen Berufsverband
- Mitarbeit in einem motivierten Vorstand
- Möglichkeit etwas zu bewegen bzw. die Möglichkeit ein angefangenes Werk weiterzuentwickeln

Wie beurteilen Sie die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbewertung?

Sie kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Einige Zahlen machen dies sehr anschaulich. In Immobilien sind rund 1300 – 1400 Milliarden angelegt, rund das Vierfache des Bruttosozialproduktes. Dazu sind die Märkte, vor allem der Wohnungsmarkt, ausgesprochen dynamisch. Der Bestand erweitert sich pro Jahr um rund 1%, 10% der Mieter oder Eigentümer wechseln jedes Jahr das Domizil. 4 – 5 % der Eigenheime gehen jedes Jahr in andere Hände, bei Mietobjekten macht dies immerhin rund 1% aus. Bezogen auf den einzelnen Mieter, Wohnungs- oder Hauseigentümer sind in vielen Fällen Entscheidungen rund um Wohneigentum oder Mietobjekt wahrscheinlich mit die grössten und wichtigsten in seiner gesamten finanziellen Lebensplanung. Davon hängen Kapitalbildung, Steuern, Altersvorsorge, letztendlich Wohlstand und Sicherheit breiter Bevölkerungsschichten ab. Die Märkte bewegen sich und haben ihre eigene Dynamik. Alle Marktteilnehmer im Immo-

bilienbereich haben fundamentales Interesse, dass Entscheidungen auf möglichst objektiven Fakten beruhen. Darin liegt die grosse volkswirtschaftliche Bedeutung der korrekten Immobilienbewertung. Was alles schief laufen kann, hat der grosse Immobiliencrash der 90er Jahre gezeigt.

Welche Bedeutung hat der SIV im Schweizerischen Schätzungswesen?

Als junger Fachverband wurde er vielfach als Konkurrenz zu bestehenden Organisationen betrachtet und zum Teil auch so behandelt. Die rasche Zunahme der Mitglieder zeigt jedoch die Notwendigkeit eines Fachverbands, welcher seine Berechtigung durch seine Zielsetzungen und Unabhängigkeit beweist.

Was sollte nach Ihrer Meinung im Schweizer Schätzungswesen noch verbessert werden?

Auffallend ist der nach wie vor sehr grosse Wissensunterschied der einzelnen Schätzer und die daraus resultierende unterschiedliche Qualität der Schätzungen. Es ist uns deshalb ein grosses Anliegen, generell die Ausbildung der Schätzer zu fördern und somit das Niveau der Schätzungen anzuheben. Die Ausbildung im Besonderen wie auch das Zusammenwirken der einzelnen Verbände im allgemeinen wird zukünftig zum Ziel führen.

Wie, denken Sie, kann eine bessere Transparenz im Schätzungswesen erzielt werden?

Auch in diesem Fall dürfte die Ausbildung wie sie heute an unseren Schulen vom SIVforum mit dem Basis- sowie dem Expertenkurs bereits angeboten wird, mit den NDK an den Fachhochschulen und den periodisch stattfindenden Themenseminaren, der richtige Weg sein.

Wo sehen Sie eine Lösung für eine verbesserte Zusammenarbeit unter den Verbänden, mit ihren Schulen, die Schätzer ausbilden?

Es wird in Zukunft für beide Verbände unumgänglich sein, von ihren zum Teil sehr dogmatischen Haltungen abzurücken oder wegzukommen und über die einzelnen Lehrmeinungsdifferenzen zu diskutieren und allenfalls diese zu bereinigen. Es liegt im Interesse aller Beteiligten, die Ausbildung generell zu fördern. So wie es bei einer Schätzung verschiedene Wege und Lösungsansätze gibt, so gilt es die verschiedenen Meinungen zu respektieren. Der SIV ist jederzeit zum Dialog bereit.

Wie beurteilen Sie den Vormarsch der DCF- und Barwertmethode im internationalen und schweizerischen Schätzungswesen?

Die beiden Schätzungsmethoden werden in der Zukunft aus unserer Schätzerlandschaft nicht mehr wegzudenken sein. Insbesondere bei grösseren Portefeuillebewertungen wird die DCF-Methode die herkömmliche Ertragswert- oder hedonische Schätzungsmethode ablösen. Allerdings dürfen wir auch nicht einseitig dem neuen Zeitgeist verfallen und versuchen, jedes Einzelobjekt nach solchen Schätzungsmethoden zu bewerten. Die vom Schätzer gewählte Schätzungsmethode sollte in jedem Fall objekt- und auftraggeberbezogen sein. Es ist unverständlich, wieso unterschiedliche Schätzungsmethoden bei der Berücksichtigung gleicher Komponenten jeweils stark voneinander abweichende Bewertungen zeigen.

NDK Immobilienbewertung an Schweiz. Fachhochschulen

Im vergangenen Monat konnte an der Hochschule für Technik und Architektur in Bern der erste Nachdiplomkurs Immobilienbewertung (NDK) abgeschlossen werden. Dabei erhielten 20 Kursteilnehmer und Kursteilnehmerinnen das Fachhochschulzertifikat im Fachbereich Immobilienbewertung. Während 220 Lektionen, einer Querschnittsarbeit von 50 Stunden und weiteren 100 Stunden mit praktischen Übungen und Aufgaben, erlangten die Teilnehmer und Teilnehmerinnen ein grundlegendes und umfassendes Wissen über die Bewertung von Immobilien. Neben der allgemeinen Wissenserweiterung im Immobilienwesen, waren vor allem die Vertiefung des vorhandenen Wissens in der Immobilienbewertung und die Vorbereitung auf die eidg. Fachprüfung im Jahr 2004 die Hauptgründe für die Teilnahme am Nachdiplomkurs. Am 14. Mai 2003 wurde nun auch an der Fachhochschule für Technik, Wirtschaft und Sozialer Arbeit in St. Gallen der erste NDK gestartet und der nächste NDK in Bern (August 2003) ist mit 20 Anmeldungen bereits wieder ausgebucht.

NDK Immobilienbewertung neu auch an der Hochschule in Luzern

Das grosse Interesse an dieser Ausbildung und die positiven Erfahrungen der ersten Nachdiplomkurse an den Fachhochschulen Bern und St. Gallen haben den Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV gemeinsam mit der Hochschule für Technik + Architektur in Luzern bewogen, den Nachdiplomkurs Immobilienbewertung noch in diesem Jahr an der HTA Luzern anzubieten. Damit können Bau- und Immobilienfachleute aus den Regionen Innerschweiz und Aargau direkt angesprochen werden. Der Nachdiplomkurs Immobilienbewertung beginnt am 5. August 2003. Vermittelt wird ein grundlegendes und umfassendes Wissen über die Bewertung von Immobilien. Der beiliegenden Broschüre können Sie weitere Informationen entnehmen. Die Anmeldung erfolgt mittels beiliegenden Anmeldeformulars. Die Zahl der Ausbildungsplätze ist beschränkt. Es gilt die Reihenfolge der Anmeldung.

Fortsetzung

SIV-Basis-, SIV-Experten- und SIV-Spezialkurse

Schätzer planen besser. Die zahlreichen Kurs-teilnehmer und -teilnehmerinnen zeigen, dass sich immer mehr Baufachleute mit der «Königsdisziplin» im Immobilienwesen, der Immobilienbewertung, auseinandersetzen. Sie kommen damit dem Wunsch einer steigenden Zahl von Immobilieneigentümern und Auftraggebern entgegen, Immobilien ganzheitlicher verstehen und bearbeiten zu können. Durch zusätzliches Fachwissen und Kompetenz erlangt man mehr Sicherheit im Umgang mit Immobilien. Auch in diesen Herbst werden wieder zahlreiche Basis-, Experten- und Spezialkurs angeboten.

SIV-Basiskurs

Der SIV-Basiskurs richtet sich an alle Bau- und Immobilienfachleute welche in das Schätzungswesen einsteigen, als Immobilienschätzer die aktuellsten Grundsätze und Begriffe vertiefen wollen oder Immobilienbewertungen in Auftrag geben. Fundierte Kenntnisse im Bau- oder Immobilienwesen werden vorausgesetzt. Der SIV-Basiskurs vermittelt in 32 Lektionen ein solides Basiswissen über Schätzungen von Immobilien, basierend auf dem neuen Lehrplan des SIV, dem neuen Schätzerlehrgang SIV «Die Immobilienschätzung» und weiterer aktueller Fachliteratur. Einflussfaktoren, Definitionen und Grundsätze für das Erstellen eines Schätzungsgutachtens sowie eine fundierte Einführung in die konventionellen Schätzungsmethoden bilden die Hauptthemen des SIV-Basiskurses. Nach wie vor sind die konventionellen Schätzungsmethoden das Rückgrat des Schätzungswesens.

- Begriffe, Definitionen, formelle Regeln, Einflussfaktoren
- Landwerte: Relative Landwerte, absolute Landwerte
- Realwert: Neuwerte, Minderwerte, Zeitwerte, Landwerte, Zusatzobjekte
- Ertragswert: Mietrecht, Mietwerte, Ertragskapitalisierung
- Mischwertmethoden, Differenzwert und Vergleichswert
- Anwendungen und Übungen

Und wie sehen Ihre Ziele für den SIV dieses Jahr, und die nahe Zukunft aus?

Erhöhung des Mitgliederbestandes einerseits durch eigentliche Schätzer sowie Öffnung des Verbandes auch für Personen, welche sich im weiteren Sinne mit Immobilien befassen. Angestrebt wird ein Mitgliederbestand im 4-stelligen Bereich. Der SIV soll klar und breit positioniert sein, sei es in der Öffentlichkeit, bei den Behörden, wie auch gegenüber anderen Verbänden und Organisationen. Allgemein noch verbessert und verbreitet werden sollte das Weiterbildungsangebot. Angestrebt werden auch Regionalgruppen sowie die Herausgabe von Lehrmitteln und -bücher.

Wie stehen Sie zur Verbreitung der hedonischen Schnell-Schätzungen bei den Finanzinstitutionen?

Persönlich stehe ich den hedonischen Schnellschätzungen, wie sie vom JAZI kürzlich in den Medien angeboten wurden, sehr skeptisch gegenüber. Hedonische Schätzungsmethoden mögen ihre Berechtigung bei grossen Portefeuillebewertungen haben, wobei in diesen Fällen die Unterschiede einzelner Objekte sowie die regionalen Unterschiede im Rahmen der Gesamtbeurteilung ausgeglichen werden. Die hedonische Schätzungsmethode für die Bewertung eines Einzelobjekts halte ich für wenig sinnvoll, insbesondere wenn der Eigentümer die objektrelevanten Daten selber einsetzen muss. Er wird vielfach nicht in der Lage sein, die bewertungsspezifischen Eckdaten objektiv zu beurteilen.

Eines Ihrer Hobbys ist Jagen. Sehen Sie Parallelen zum Schätzungswesen?

Nur die wenigsten finden in Familie und Beruf noch genügend Zeit und Raum, selbst definierte komplexere Aufgaben zu beginnen und erfolgreich zu Ende zu bringen. Jäger zu sein ist keine Qualität, sondern vielmehr eine Charakterisierung eines Menschen, in einer bestimmten Situation, in der er eine Handlung vollzieht, die in aller Konsequenz ausüben will, er sich zuvor entschieden hat. Insoweit besteht diesbezüglich eine Unterscheidung zum Schätzer, dessen Charakterisierung stets auch eine qualitative Komponente beinhalten soll. Beide, Schätzer wie Jäger, können nur Erfolg haben, sofern ihr Tun sich auf ein vernetztes, gesamtheitliches Denken abstützt. Nicht zuletzt deshalb gilt die Ausübung der Schätzer-tätigkeit als «Königsdisziplin» unter den Immobilienberufen.

Was geht Ihnen durch den Kopf, wenn Sie von St.Gallen, über Zürich, Richtung Bern zu SIV-Sitzungen fahren?

Wie vielfältig und heterogen unsere Schweiz ist, wie unterschiedlich die Regionen und die Bauten sind, und wie richtig die Positionierung des SIV und seiner Mitglieder ist, die für tragfähige und korrekte Immobilienschätzungen, Professionalität und Methodik stehen. Dies kommt nur in Verbindung mit ausgezeichnetem Wissen und Verständnis über lokale Gegebenheiten zum Tragen.

Die Redaktion der *SIVinfos* dankt dem Präsidenten René Sproll für das Interview und wünscht ihm viel Glück.



Seminarleiter Andreas Gehrig, Dr. Pirmin Schwander, Francesco Canonica (von rechts)



Heinz Lanz im Einsatz



Francesco Canonica im Element

«Sind wir auf dem richtigen Weg?» fragt der Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV in seiner Einladung zum diesjährigen Themenseminar in Olten und Winterthur. An den gut besuchten Veranstaltungen lieferte der SIV Antworten. Kontroverse Mediens Schlagzeilen führen zunehmend zu einer Verunsicherung im schweizerischen Schätzungswesen. Schlagzeilen wie «die Suche nach einem Standard im Schätzungswesen geht weiter» oder «Hauspreise in Sekundenschnelle»; «genauere Schätzungen mit neuen Bewertungsmethoden» oder «Bewertungs-Chaos bei Immobilienanlagen» zeigen, dass klärender Handlungsbedarf besteht. Seminarleiter Andreas Gehrig aus Goldach stellte zu Beginn des Themenseminars die These in den Raum, dass bei korrekter Anwendung verschiedener Schätzungsmethoden ein und derselbe Verkehrswert resultiert. Dr. Pirmin Schwander aus Luzern legte mit seinen Ausführungen den Finger auf die Problemfelder im heutigen Schätzungswesen. Konkrete Erwartungen von Auftraggebern führen nicht selten zu Manipulationen von Schätzungsgutachten und damit zu einem gestörten Verhältnis zu Wesen und Wert von Immobilien. Das schweizerische Schätzungswesen, so die volkswirtschaftlich begründete Forderung Schwanders, ist darauf angewiesen, metho-

denunabhängig gleichwertige und verlässliche Schätzungsergebnisse zu ermitteln. Fundierte Theorie- und Methodenkenntnisse ermöglichen die Analyse und eine gewichtete Berücksichtigung der verschiedenen Einflussfaktoren auf ein Schätzungsgutachten. Laut Referent Heinz Lanz aus Muri sind Immobilien langlebig, zeitlich nicht limitiert und in einem ausgewogenen Verhältnis von Aufwand und Ertrag. Wertdifferenzen zwischen einzelnen Schätzungsmethoden sind daher grundsätzlich nicht zulässig. Heinz Lanz setzte sich in seinem Referat für einen objekt-differenzierten Einsatz verschiedener Schätzungsmethoden ein. «Es darf nicht sein, dass der Wert einer Immobilie von der Wahl der Methode abhängt», lautete sein Fazit. Am Beispiel eines städtisches Mehrfamilienhauses (Baujahr 1928) und eines Geschäftshauses (Baujahr 1978) liessen sich Schätzerinnen und Schätzer aus der Deutschschweiz überzeugen, dass Resultatabweichungen von weit unter einem Prozent möglich sind. Referent und Schätzungsexperte Francesco Canonica aus Bern führte die Seminarteilnehmenden Schritt für Schritt an das überraschend genaue Ergebnis heran und stellte zum Schluss fest: «Schätzen ist bei aller Ernsthaftigkeit eine lustbetonte Angelegenheit».

Der Schweiz. Immobilienschätzer-Verband bringt Ordnung in die Methodenvielfalt im Schätzungswesen. Der SIV ist eine Berufsorganisation für alle Immobilienfachleute, die Schätzungsgutachten erstellen oder als Eigentümer oder Investoren Gutachten in Auftrag geben. Er fördert mit seinem umfassenden und modularen Aus- und Weiterbildungsangebot das schätzungstechnische Fachwissen seiner Mitglieder und weiterer Kreise.

Presseorientierung des SIV

SIV-Expertenkurs

Der SIV-Expertenkurs richtet sich an alle Bau- und Immobilienfachleute, welche als Immobilienschätzer tätig sind und auch komplexe Schätzungsgutachten erstellen oder Immobilienbewertungen in Auftrag geben. Voraussetzung sind die Kenntnisse aus dem SIV-Basiskurs oder einer vergleichbaren Ausbildung und Praxis.

Der SIV-Expertenkurs vertieft in 32 Lektionen vorhandenes Wissen aus dem SIV-Basiskurs und behandelt neueste Erkenntnisse über konventionelle Schätzungsmethoden. Insbesondere gibt der SIV-Expertenkurs jedoch Einblick in verschiedene finanzmathematische Schätzungsmethoden, deren Grundlagen, Methodik und Anwendungsbereiche. Zeitlimitierte Situationen können nur mit finanzmathematischen Schätzungsmethoden beurteilt werden. Der Einsatz konventioneller Methoden zusammen mit Barwert-, Rentenendwert-, Rentenbarwertberechnungen oder der Einsatz spezieller dynamischer Methoden wie z. B. der DCF-Methode bilden die Schwerpunkte des SIV-Expertenkurses.

- Vertiefung konventionelle Schätzungsmethoden
- Barwert: Finanzmathematik, Philosophie, theoretische Grundlagen, Zinssätze
- Bewertungsmethodik und Anwendungen
- Rentenendwert, Rentenbarwert; DCF-Methode, weitere Barwert-Theorien
- Anwendungen und Übungen

Der Expertenkurs ist das obligatorische Weiterbildungsmodul für alle aktiven Immobilienexperten!

Expertenwissen

Die Entwertung der Liegenschaften

Wir befassen uns heute vertieft mit den verschiedenen Methoden zur Berechnung der Entwertung. In einem Beitrag der letzten *SIVinfo* Nr. 13 wurden einige theoretische Grundlagen besprochen, die hier kurz noch einmal wiederholt werden:

Wirtschaftliche Entwertung

Liegenschaften erleiden im Laufe der Zeit zwangsläufig einen Rückstand auf den zeitgemässen Standard, der auch mit ständiger Werterhaltung nicht aufgehoben werden kann. Die wirtschaftliche Entwertung wird berücksichtigt, indem beim Realwert der Neuwertansatz (z. B. Fr./m³) reduziert und beim Ertragswert der Mietwertansatz (z. B. Fr./m²) tiefer angesetzt wird. Die wirtschaftliche Entwertung durch Demodierung kann nur mit tiefgreifenden Massnahmen wie Umbauten, Gesamtrenovationen u. a. korrigiert werden.

Bauliche/technische Entwertung = sog. Altersabzug

Laufend

Der Zahn der Zeit nagt an der Bausubstanz und entwertet sie laufend. Diese materielle Entwertung wird mit laufender Pflege, Unterhalt, Reparatur und Renovation behoben. Würde die ganze Bausubstanz laufend erneuert, so würde eine Immobilie theoretisch nie «altern» sondern ihren ursprünglichen Neuwert immer behalten.

Zyklisch

Bestimmte Bauteile werden sinnvollerweise nicht laufend sondern in bestimmten Zeitabständen saniert. Beispielsweise werden die Küchen- und Badeinrichtungen nicht jährlich, jeweils nur ein bisschen erneuert, sondern alle 20 bis 30 Jahre vollständig ersetzt. Während diesem Grosszyklus entwerten sich diese Bauteile. Die Alterung wird alle 20 bis 30 Jahre durch eine einmalige grosszyklische Renovation kompensiert.

Unterhalt kompensiert Entwertung

Das Geld, welches für die jährliche und für die grosszyklische Werterhaltung ausgegeben wird, kompensiert definitionsgemäss die Entwertung. Weil aber nicht die ganze Bausubstanz laufend erneuert wird, wird die Entwertung nicht laufend vollständig kompensiert.

Altersabzug = Entwertung = geäuftete Rückstellungen

Die Entwertung entspricht demzufolge dem Geldbetrag, der nicht für die notwendigen Erneuerungsarbeiten ausgegeben wird. Dies wiederum heisst, dass die nicht ausgegebenen Rückstellungen genau der Entwertung entsprechen. Die Altersentwertung entspricht somit betragsmässig den geäufteten und verzinsten Rückstellungen.

Geäuftete Rückstellungen = Rückstellungsmanko

Wird eine gealterte Liegenschaft verkauft, behält der Verkäufer die geäufteten Rückstellungen. Der Käufer wird die notwendigen Rückstellungen für die nächste grosszyklische Erneuerung aus Zeitmangel nicht aufheben können. Es entsteht ein Rückstellungsmanko, welches genau den durch den Verkäufer geäufteten Rückstellungen entspricht. Dieses Rückstellungsmanko entspricht dem Entwertungsbetrag während des Bewertungszeitpunktes.

Berechnungen mit Zins und Zinseszinsen

Die Berechnung der erforderlichen und der getätigten Rückstellungen sowie des eingetretenen Rückstellungsmankos muss mit finanzmathematischen Formeln erfolgen, da die Verzinsung einen grossen Einfluss hat (Rentenendwertberechnungen).

Altersabzug bei allen Schätzungsmethoden

Jede Schätzungsmethode muss die Alterung berücksichtigen. Bei jeder Schätzungsmethode muss ein Betrag für die eingetretene Entwertung abgezogen werden. Der Altersabzug muss nicht nur beim Realwert vorgenommen werden, sondern auch beim Ertragswert und beim DCF-Wert.

Wirtschaftliche Entwertung
im Ansatz pro m² und pro m³
berücksichtigen

Laufende technische Entwertung

Zyklische technische Entwertung

Unterhalt, Reparatur, Sanierung, etc.
kompensieren die Entwertung

Der Altersabzug
entspricht den nicht ausgeführten
Erneuerungsarbeiten

Der Altersabzug
entspricht dem zukünftigen
Rückstellungsmanko

Zins und Zinseszins:
Finanzmathematische
Berechnungsmethoden

Altersabzug bei jeder
Bewertungsmethode,
auch beim Ertragswert!

Die Berechnung der Entwertung (sog. Altersabzug)

Die Entwertung kann auf mehrere Arten berechnet werden:

- Mit Hilfe der Entwertungstabellen
- Als Rückstellungsmanko für die nächste grosszyklische Erneuerung
- Als Summe der Entwertung einzelner Bauteilgruppen

In den folgenden Berechnungen ermitteln wir die Altersentwertung nach verschiedenen Methoden für die gleiche Liegenschaft (Bewertungstichtag Anfang 2003)

Beispiel: Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen in Bern

Baujahr	1933, mehrere Sanierungen und Renovationen					
Lageklasse	LK 4,80 gemäss Lageklassentabelle SIV					
Bauart	Beidseitig eingebaut in Häuserzeile, massive ursprüngliche Bauweise Wände Backstein, Decken Beton, Steildach, Unterdach, Isolation, Ziegel					
Zustand	Grundsubstanz guter Zustand, schadenfrei, dicht, trocken					
	Gebäudehülle	Restnutzungsdauer ca. 30 Jahre				
		Fassade	verschmutzt, aber schadenfrei			
		Fenster	alte Holzfenster mit DV			
		Dach	neuwertig, vor 6 Jahren erneuert und isoliert			
	Installationen	Elektro:	Restnutzungsdauer ca. 20 Jahre			
		Heizung	Restnutzungsdauer ca. 20 Jahre			
		Sanitär	Restnutzungsdauer ca. 10 Jahre			
		Küchen	Restnutzungsdauer ca. 10 Jahre			
	Ausbau	Diverses	Restnutzungsdauer ca. 10 Jahre			
Mietertrag	Mietwert	Mietzinse	total Mietwert pro Jahr			Fr. 110'000
Kap.satz	Basiszins	Fremdkap.	70% à 3,50%			
		Eigenkap.	30% à 2,65% Mittelwert	3,25%	(63'275)	
	Zuschläge	jährliche Betriebskosten	0,40%			
		jährlicher baulicher Unterhalt	0,50%			
		Zinsverlustrisiko	0,20%			
		jährliche Verwaltungskosten	0,40%	1,50%	(29'205)	
		erforderliche jährliche Rückstellungen		0,90%	(17'520)	Kap.satz 5,65%

Berechnungen

Wir errechnen den Ertragswert und den Realwert für das Mehrfamilienhaus zunächst ohne Berücksichtigung der Altersentwertung:

Ertragswert für nicht entwerteten Zustand:

	Mietwert : Kap.satz					
	110'000 : 5,65%					Fr. 1'946'900
Realwert	BKP 2	2'350 m ³ à 525.-/m ³		Fr.	1'233'750	
	BKP 4	140 m ² à 200.-/m ²		Fr.	28'000	
	BKP 5	7,0% von 1'261'750		Fr.	88'323	
		Total Neuwert BKP 2 bis 5		Fr.	1'350'073	
	BKP 0	Lageklasse 4,80		Fr.	578'602	Fr. 1'928'675

Kommentar

Ertragswert und Realwert liegen nahe beieinander, so wie es auch sein muss! Beide Werte gelten für die Liegenschaft im «noch nicht entwerteten» Zustand. Von beiden errechneten Werten muss im Folgenden die Altersentwertung in Abzug gebracht werden.



Expertenwissen

Fortsetzung

Variante 1: Berechnung mit Hilfe der Entwertungstabellen

Die einfachste Methode zur Berechnung der Entwertung erfolgt mit Hilfe von Entwertungstabellen, wobei der Altersabzug als Prozentsatz des Neuwertes berechnet wird. Dabei wird wie folgt vorgegangen:

- Feststellen des mittleren Alters des Gebäudes (sog. wirtschaftliches Alter)
- Bestimmen des Prozentsatzes anhand der Entwertungstabellen
- Berechnen des Altersabzuges in Prozent des Neuwertes

Mittleres Alter (sog. wirtschaftliches Alter)

Das mittlere Alter wird immer in Abhängigkeit zur Gesamtlebensdauer und zur noch zu erwartenden Restnutzungsdauer festgelegt (siehe Schätzerlehrgang Kapitel 7.2):

Wi. Alter	Bauteil	GLD	RND	wi. Alter			
	Grundsubstanz	120 Jahre	50 Jahre	70 Jahre			
	Gebäudehülle	60 Jahre	30 Jahre	30 Jahre			
	Installationen	30 Jahre	15 Jahre	15 Jahre			
	Ausbau	15 Jahre	10 Jahre	5 Jahre			
	Total		120 Jahre		Durchschnitt 120 : 4	30 Jahre	
					wi. Alter in % der GLD	25,0 %	
					Altersabzug gem. SIV-Tabelle	16,3 %	
Entwertung	in Prozent des Neuwertes						
	Neuwert	gemäss vorangehender Realwertberechnung				Fr.	1'350'073
	Entwertung	gemäss obenstehender Berechnung 16,3 % 1'350'073 x 16,3%				Fr.	220'062

Variante 2: Berechnung als Rückstellungsmanko

Die eingetretene Altersentwertung entspricht betragsmässig genau den nicht ausgegebenen Rückstellungen resp. dem Rückstellungsmanko (siehe vorangehende Erläuterungen).

Die Berechnung der getätigten Rückstellungen resp. des Rückstellungsmankos erfolgt:

- Bestimmen des objekttypischen Erneuerungszykluses
- Errechnen der erforderlichen, jährlichen Rückstellungsbeträge
- Feststellen des Zeitpunktes der nächsten grosszyklischen Erneuerung
- Errechnen der getätigten Rückstellungen resp. des Rückstellungsmankos mit Zins und Zinseszinsen (Rentenendwert)

Objekttypischer Erneuerungszyklus und erforderliche Rückstellungen

Beim erwähnten Mehrfamilienhaus wird man ungefähr alle 25 Jahre eine grosszyklische Erneuerung vornehmen müssen, die etwa 50% des Neuwertes kosten wird (diese Annahmen können von Objekt zu Objekt sehr unterschiedlich ausfallen!).

Neuwert	BKP 2 bis 5, gemäss Realwertberechnung	Fr.	1'350'073
	davon 50%	Fr.	675'036
Zyklus	gemäss Bauart, Beanspruchung etc. (Annahme für MFH)		25 Jahre
Rückstellung	Berechnung der erf. Rückstg. mit Rentenendwertfaktor 675'036 : 37,68 (REW-Faktor 25 Jahre; 3,25%)	Fr.	17'914

Erneuerungszeitpunkte

Gemäss Objektbeschreibung, Zustand und mittlerem wi. Alter ergibt sich, dass die nächste grosszyklische Erneuerung in etwa 15 Jahren stattfinden wird und dass demzufolge, während etwa 10 Jahren, Rückstellungen gebildet aber noch nicht ausgegeben wurden. Die verzinsten Rückstellungen entsprechen dem abgezinsten Rückstellungsmanko.



Entwertung = verzinste Rückstellungen

Während 13 Jahren wurden Rückstellungen gebildet aber nicht für Erneuerungen ausgegeben. Die Altersentwertung entspricht den verzinnten Rückstellungen (Rentenendwert):

Entwertung Rentenendwert von 17'914 während 10 Jahren
 $17'914 \times 11,60$ (REW-Faktor 13 Jahre; 3,25%)

Fr. 207'802

Variante 3: Berechnung als Summe der Entwertung einzelner Bauteilgruppen

Die präziseste Methode berechnet die eingetretene Entwertung für die einzelnen Bauteile. Erfahrungsgemäss altern die verschiedenen Bauteile unterschiedlich schnell und werden zu verschiedenen Zeitpunkten erneuert. Es empfiehlt sich jedoch Bauteilgruppen zu bilden, mit Bauteilen, die gleiche oder ähnliche Alterungseigenschaften aufweisen und die Entwertung für diese einzeln zu berechnen.

- Bildung von Bauteilgruppen mit Bauteilen gleicher oder ähnlicher Alterung
- Errechnen der erforderlichen jährlichen Rückstellungen pro Bauteilgruppe
- Bestimmen der Gesamtlebensdauer und Restnutzungsdauer pro Bauteilgruppe
- Errechnen der getätigten Rückstellungen resp. des Rückstellungsmankos mit Zins und Zinseszinsen (Rentenendwert)

Für die entsprechenden Berechnungen empfiehlt sich eine tabellarische Darstellung und die Berechnung mit einer EDV-Tabellenkalkulation (Excel). Die Berechnungen erfordern die Anwendung der Zinseszinsrechnung (Rentenendwerte).

Bauteilgruppe	Anteil an BKP 2 in %	Anteil BKP 2 inkl. BKP 5 in Fr.	Gesamtlebensdauer GLD	jährlich erforderliche Rückstellungen in Fr.	Restnutzungsdauer RND	Wirtschaftliches Alter WA	Rückstellungen = Entwertung in Fr.
BKP 2 Grundsубstanz	50%	660'056	120 Jahre	472	120 Jahre	0 Jahre	Keine Entwertung
Gebäudehülle	15%	198'017	60 Jahre	1'107	30 Jahre	30 Jahre	54'847
Installationen	20%	264'023	30 Jahre	5'328	15 Jahre	15 Jahre	100'939
Ausbau	15%	198'017	15 Jahre	10'453	10 Jahre	5 Jahre	55'775
BKP 4 Umgebung		29'960	60 Jahre	167	30 Jahre	30 Jahre	8'298
Total				17'528			219'859

Berechnungen mit Excel, Zinssatz 3,25% (Basiszinssatz aus den Vorgaben auf Seite 7)

Bemerkungen

- Es können auch andere Bauteilgruppen gebildet werden. Theoretisch könnte die Entwertung für jede Arbeitsgattung separat errechnet werden.
- Die Anteile an BKP 2 sind je nach Objekt und Bauart sehr verschieden (Materialien)
- Die Grundsубstanz (Foundation, Beton, Backstein etc.) «altert» nie, sie erfüllt ihren Zweck ohne dass sie gepflegt und unterhalten werden muss. Darum entsteht bei der Grundsубstanz (Rohbau 1) keine Entwertung. Die jährlichen Rückstellungen müssen jedoch für den Abbruch und Wiederaufbau gebildet werden.

Kommentar zu den drei Varianten

Die Berechnung des Altersabzuges (eingetretene Entwertung) ergibt mit den drei Methoden (bei diesem Beispiel eines Mehrfamilienhauses) betragsmässig ähnliche Resultate mit nur geringfügiger Abweichung (knapp 4%):

- Berechnung nach Variante 1 (Entwertungstabellen) Fr. 220'062
- Berechnung nach Variante 2 (Rückstellungsmanko bei Erneuerung) Fr. 207'802
- Berechnung nach Variante 3 (Entwertung einzelner Bauteilgruppen) Fr. 219'859

Interessant ist auch, dass die erforderlichen jährlichen Rückstellungen bei den verschiedenen Methoden auch sehr ähnliche Werte ergeben:

- Berechnung nach Ertragswert (Kapitalisierungssatz) Fr. 17'520
- Berechnung nach Variante 2 (Rückstellungsmanko bei Erneuerung) Fr. 17'914
- Berechnung nach Variante 3 (Entwertung einzelner Bauteilgruppen) Fr. 17'528

Das wichtige Thema der Entwertung wird vor allem im SIV-Expertenkurs eingehend behandelt, wo auch die finanzmathematischen Methoden wie Barwert, Rentenrechnung, DCF u.a. gelehrt werden. Die Berechnungstabelle der Variante 3 wird in den Expertenkursen erläutert und den Teilnehmern abgegeben.

SIV-Spezialkurse

Die SIV-Spezialkurse richten sich an alle Bau- und Immobilienfachleute, welche als Immobilienschätzer tätig sind und auch Gutachten in Spezialgebieten erstellen oder Immobilienbewertungen in Auftrag geben. Voraussetzung sind die Kenntnisse aus dem SIV-Basiskurs und SIV-Expertenkurs oder einer vergleichbaren Ausbildung und Praxis.

- Grundbuch
Rechtliche Grundlagen. Einfluss von Grundbucheintragungen auf Schätzungen. Bewertung von Dienstbarkeiten und andern Eintragungen. Bewertung von arechten und baurechtsbelasteten Grundstücken. Bewertung von Stockwerkeigentum, Festlegen von Wertquoten. Bewerten und Aufteilen von Miteigentum.
- Infrastrukturanlagen
Grundlagen und Methodik für die Bewertung
- Gastgewerbe und Hotellerie
Grundlagen und Methodik für die Bewertung
- Landwirtschaftsbauten nach BGG
Grundlagen und Methodik für die Bewertung
- Gewerbe und Industriebauten
Grundlagen und Methodik für die Bewertung
- Kommerzzentren
Grundlagen und Methodik für die Bewertung
- Öffentliche Bauten
Grundlagen und Methodik für die Bewertung
- Kostenermittlungen im Schätzungswesen
Kostenermittlungssysteme, Verwendung von Kennwerten und Wertansätzen
- Projektschätzungen
Szenarische Bewertungen bei planungsrechtlichen Varianten, Schätzungen für Projektoptimierungen, Praxisbeispiele
- Rechtseinflüsse auf Schätzungsgutachten
Haftung und Verantwortung des Schätzers, Anforderungen an Gutachten für Gerichte, Schiedsgerichte und behördlich bestellte Schätzungskommissionen
- Immobilienportefeuille-Bewertungen
Grundlagen und Methodik für die Bewertung von Immobilien-Portefeuilles

Die genauen Kursdaten und Kosten entnehmen Sie aus den beiliegenden Anmeldeunterlagen. Die Anmeldung erfolgt mittels beiliegenden Anmeldeformulars. Für weitere Fragen zum Nachdiplomkurs Immobilienbewertung oder zu den SIV-Kursen steht Ihnen unser Sekretariat jederzeit gerne zur Verfügung.

Das Bundesgericht hat sich in seinem Entscheid 127 III 328 wieder einmal sehr ausführlich mit den Unterscheidungskriterien zwischen Werkvertrag und Auftrag auseinandergesetzt. Diesmal war die Verkehrswertschätzung einer Liegenschaft anlässlich einer Erbstreitigkeit Prozessgegenstand. Da die Schätzung (Fr. 573'000.–) zu hoch ausgefallen sei -der letztendlich erzielte Verkaufswert war tiefer (Fr. 440'000.–) – sei ein Schaden in Form der zu viel bezahlten Erbschaftssteuer entstanden. Auf Schadenersatz verklagt wurde die Firma, welche die Verkehrswertschätzung vornahm.

Das Bundesgericht erkannte in seinem Entscheid vom 11. Mai 2001, dass die Schätzung des Wertes einer Sache naturgemäss eine Ermessensfrage sei. Das Resultat einer Verkehrswertschätzung könne deshalb nicht nach objektiven Kriterien als richtig oder falsch bewertet werden. Danach untersteht ein derartiger Gutachervertrag dem Auftragsrecht. Mit dieser Feststellung sieht sich das Bundesgericht selbst denn auch im Einklang mit anderen Entscheiden, wonach der Vertrag über die Schätzung eines Kunstgegenstandes (112 II 347) und die Erstellung eines Kostenvorschlages eines Architekten (122 III 61, 119 II 249) den Regeln des Auftragsrechts unterstellt wurde.

Die Einordnung des Gutachervertrags wird in der Lehre unterschiedlich behandelt. Ein beträchtlicher Teil der Autoren subsumiert ihn unter den Werkvertrag, andere reihen ihn beim Auftragsrecht ein. Das Bundesgericht wählt nun einen mittleren Weg mit der Begründung, dass der Gegenstand eines Gutachervertrags unterschiedlichster Art sein kann. Zum einen könne die Beantwortung einer rein technischen Frage in Vordergrund stehen, zum anderen kann der Experte auch um seine rein subjektiven Meinung angegangen werden. Vor allem technische Gutachten, welche -nach Ansicht des Bundesgerichts- regelmässig zu einem Resultat führen, welches nach objektiven Kriterien überprüft und als richtig oder falsch qualifiziert werden kann, werden weiterhin dem Werkvertrag zugeordnet.

Wenn jedoch objektive Kriterien fehlen, kann die Richtigkeit des Gutachtenergebnisses weder vom Gutachter gewährleistet noch vom Auftraggeber überprüft werden. Die objektive Richtigkeit kann nicht als Werk versprochen werden. Der Gutachter schuldet aber ein sorgfältiges Tätigwerden im Interesse des Vertragspartners und im Hinblick auf einen bestimmten Erfolg, dessen Eintritt jedoch nicht garantierbar ist. Damit sind die Merkmale des Auftrags erfüllt.

Nach Auftragsrecht trifft den Beauftragten dann eine vertragliche Haftung, wenn bei der Erstellung des Gutachtens nicht mit der gehörigen Sorgfalt vorgegangen wurde. Das Mass der Sorgfalt bestimmt sich dabei nach objektiven Kriterien: diejenige Sorgfalt, welche ein gewissenhafter Vertragspartner in der gleichen Lage bei der Erstellung einer Verkehrswertschätzung anzuwenden pflegt. Sofern für eine Berufsart oder ein bestimmtes Gewerbe allgemein befolgte Verhaltensregeln und Usancen bestehen, können diese bei der Bestimmung des Sorgfaltsmasses herangezogen werden. Da sich der Gutachter im vorliegenden Fall an die Richtlinien der ehemaligen SBG vom 7. Juni 1993 hielt, hatten sowohl die Vorinstanz wie auch das Bundesgericht eine Sorgfaltspflichtverletzung und somit auch eine Haftung des Gutachters verneint. (BGE 127 III 328/ 4C.28/2001/rnd, vom 11.5.2001)

Kommentar:

Wie sehr die Unterscheidungsmerkmale von Gutachterverträgen nicht mit letzter Sicherheit abgegrenzt werden können, zeigt sich gerade in diesem Fall. Die kantonale Vorinstanz qualifizierte den umstrittenen Gutachtervertrag als Werkvertrag und wies die Klage wegen Verjährung der Haftbarkeit ab (1 Jahr, OR Art. 371 Abs. 1 i.V.m. OR Art. 210). Demgegenüber besteht die auftragsrechtliche Verjährungsfrist von 10 Jahren für Schadenersatzansprüche gegen den Beauftragten aus Vertragsverletzung (Art. 127 OR, allgemeine Verjährungsfrist), von welcher das Bundesgericht grundsätzlich ausging.

Kein Thema im vorliegenden Entscheid war die Tatsache, dass zwischen der Erstellung des Gutachtens (21.6.1994) und dem Verkauf der Liegenschaft (1.7.1999) ein Zeitraum von 5 Jahren verging, ein Zeitraum, der gerade in der Immobilienbranche Talfahrten bezüglich Verkaufs- und Ertragspreisen aufwies. Die Rechtsfrage konzentrierte sich somit nur darauf, ob der Experte im damaligen Zeitpunkt seinen Auftrag richtig erfüllt hatte oder nicht.

Wie im Entscheid dargelegt, haftet ein Beauftragter u.a. dann, wenn er seine Sorgfaltspflicht verletzt. Der Beauftragte hat das ihm übertragene Geschäft sorgfältig auszuführen (Art. 398 OR). Um ein Kriterium zur Bewertung der Sorgfaltspflicht zu erhalten, verweist das Bundesgericht auf «allgemein befolgte Verhaltensregeln und Usancen». Werden diese berücksichtigt, so liegt grundsätzlich eine sachgemässe Auftragerfüllung vor. Der Umkehrschluss: keine Beachtung von Richtlinien, also Sorgfaltspflichtverletzung- kann jedoch nicht daraus folgen, ausser, Richtlinien wären gesetzlich vorgegeben oder sie sind im Auftrag klar als Vertragsbestandteil postuliert (auch SIA-Normen sind nur bindend, wenn sie vertraglich vereinbart wurden!). Meines Erachtens können – auch noch so ausführliche – Richtlinien alleine nicht genügen, ein sach- und fachgerechtes Tätigwerden zu begründen. Das Nebeneinander von verschiedenen Richtlinien, z. B. auch firmeninterne, vereinfachen die Sache auch nicht gerade. Wie das Bundesgericht festhielt, beinhaltet die Schätzung des Wertes einer Sache immer ein gewisses Mass an Ermessen. Die Qualität und der Erfolg eines «guten» Schätzungsexperten wird nicht zuletzt durch die sach- und facherfahrene Ausübung des Ermessens geprägt und kann kaum durch objektive Richtlinien ersetzt werden. Es liegt wohl einerseits in der Natur des Menschen, andererseits aber auch in der auf unserem Kontinent wachsenden Angst vor überraschenden Schadenersatzklagen, dass jeglicher Ermessens- oder Bewertungsspielraum objektiviert und geregelt werden soll. Dies zeigen auch die verschiedenen Ansätze von Bewertungsmethoden bei der Schätzung von Liegenschaften auf (Marktvergleichsmethode, Realwertmethode, Ertragwertmethode, Praktikermethode mit zusätzlichen Empfehlungen für die jeweiligen Gewichtungen, der Discounted Cash Flow-Ansatz, die hedonische Bewertungsmethode), wobei auch innerhalb dieser Methoden wiederum verschiedene Bewertungsansätze gewählt und gewichtet werden müssen. Je mehr objektiv anzuwendende Bewertungskriterien definiert werden, desto eher könnte ein Wertgutachten als Werkvertrag klassifiziert werden. Doch wie soll das abzuliefernde, mängelfreie Werk und der dem Kunden versprochene Erfolg der Arbeit definiert werden? Durch weitere Richtlinien?

SIV-Kompetenzzentrum, Team Gerichtsentscheide
Lic.iur. C. Schuler, Bezirksrichterin, Münchenstein

Nach dem erfreulichen Start der ersten regionalen Schätzerzusammenkünfte, können wir Ihnen hier bereits die nächsten Daten bekannt geben. Der SIV wird jeweils ein Kurzreferat über die aktuellen Bewertungsfragen organisieren. Die SIV-Mitglieder der jeweiligen Region werden direkt persönlich vom SIV-Sekretariat eingeladen. Wir freuen uns über Ihre Teilnahme. Benützen Sie doch die Gelegenheit Ihre Schätzerkolleginnen und -kollegen aus der Umgebung kennen zu lernen!

Die nächsten Regio-Treffs:

Zentralschweiz-Luzern

Daten:

Donnerstag, 25. September 2003

Donnerstag, 08. Januar 2004,

Zeit: 16 bis ca. 18 Uhr

Ort: Restaurant Schützenhaus, Luzern

Kontaktadresse, Fragen, Beiträge:

Markus Schuler, Horw

Telefon 041 340 95 15

mark.schuler@freesurf.ch

Ostschweiz-St. Gallen

Daten:

Mittwoch, 22. Oktober 2003

Zeit: ab 18 bis ca. 20 Uhr

Ort: Restaurant Dufour

Bahnhofstrasse 19 (beim Pärkli)

9000 St. Gallen

Kontaktadresse, Fragen, Beiträge:

Andreas Grässli, Wilen

Telefon 071 920 10 91

andygraessli@bluewin.ch



Herr Bernd Greuber erklärt das Bauvorhaben vom Stadion-Neubau Wankdorf den anwesenden SIV-Mitgliedern vor der GV

Details zum Bauvorhaben:

- 3 Bauherren: COOP, SUVA, Winterthur-Leben
- z. Z. 70 – 75% vermietet
- Stadt Bern nichts/Bürgergemeinde Land
- 362 Mio. für 30 Tage Fussball
- 50'000 m² Baufläche
- 625'000 m³ umbauter Raum
- Dach in Stahl evtl. mit Solarzellen
- Heizung vor allem Gas und Oel



Rundgang durch die eindruckliche Baustelle des Wankdorf Stadions



Der abtretende Präsident, Francesco Canonica, beglückwünscht den neu gewählten Präsidenten, René Sproll



Die gut besuchte Generalversammlung fand in der ehemaligen Kaserne Bern statt, die nach dem Umbau ein neues Raumgefühl vermittelt

Der SIV tagte in der ehemaligen Kaserne und neu renovierten Hochschule für Musik und Theater in Bern. Präsident, Francesco Canonica, freute sich, dass diese Generalversammlung nach Zürich, Kloten und Luzern nun wieder am Gründungsort in Bern stattfand.

Die Jahresrechnung wurde vom SIV Sekretär, Heinz Lanz, präsentiert und schloss bei Einnahmen von knapp Fr. 500'000.- mit einem kleinen Gewinn ab.

Der Leiter des Ressorts Dienstleistungen, Charles Hirschi, stellte die neuen Dienste für die Verbandsmitglieder vor. Neben den schon gestarteten regionalen Schätzertreffen, ist nun das Mitgliederverzeichnis auf die neue Homepage aufgeschaltet und steht einem breiten Publikum zur Verfügung. Zudem wird eine Hotline für Schätzerfragen über das SIV Sekretariat eingerichtet. Auf Wunsch werden den Neumitgliedern und Einsteigern vom SIV erfahrene Schätzer als «Schätzergötti» vermittelt.

Jürg Gredig informierte als Leiter des SIVforums über das neue Ausbildungskonzept mit kürzeren Kursmodulen, d. h. Basis-, Grundlagen- und Expertenkurs. Die Fachhochschulen Bern, St. Gallen und Luzern bieten nun die Gesamtausbildung des SIV als NDK Immobilienbewertung an. Die Dozenten und der Ausbildungsstoff werden vom SIV gestellt.

Mit überwältigendem Mehr und nur vier Enthaltungen wurde die Beitragserhöhung auf neu Fr. 250.– pro Jahr für Einzel- und Fr. 500.– für Firmenmitglieder angenommen.

Das Haupttraktandum war sicher die Ersatzwahl für den Gründer und ersten Präsidenten des Schweiz. Immobilienschätzer Verbandes SIV, Francesco Canonica. Der Vorstand schlug Herrn René Sproll aus St. Gallen für das wichtige Amt vor. Mit grossem Mehr wählte die Versammlung René Sproll zum neuen Präsidenten des Verbandes.

Zum Abschluss informierte der abtretende Präsident und Autor des Schätzerhandbuchs, Francesco Canonica, über verschiedene schätzungstechnische Grundregeln, die auch Schwerpunkte der Ausbildung im SIV bilden.

Aus der Versammlung wurden die Verdienste vom abtretenden Präsidenten nochmals hervorgehoben. Über den Antrag zur Wahl von Francesco Canonica zum Ehrenpräsidenten konnte die Versammlung aus statuarischen Gründen «momentan» nicht abstimmen. Da er als Dozent, Referent und Autor weiter für den SIV tätig ist, wird er noch länger präsent sein und die Bewertungsmethoden von Immobilien in der Schweiz wesentlich mitbeeinflussen.

Die nächste Generalversammlung wird im März 2004 in St. Gallen stattfinden.

Die Redaktion

Eidg. Berufsprüfung für Immobilienschätzer 2004

Anmeldeschluss: 31. Dezember 2003

Die Anmeldeunterlagen für die Prüfung mit der Wegleitung und dem Prüfungsreglement können bezogen werden im Sekretariat des SIV.

Prüfungsdaten

Schriftliche Prüfungen: Montag, 07. Juni – Mi. 09. Juni 2005

Mündliche Prüfung: Montag, 14. Juni - Mi. 16. Juni 2004

Prüfungsort

Technopark Zürich, Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich