

- 3 | **(K)eine Antwort auf den Einfluss von Umweltfaktoren**
- 4 | **Aus dem Schätzer-Glossar: Ertrag, Mietzins, Mietwert**
- 6 | **Auf dem Prüfsofa: Die Hedoniker!**
- 8 | **Im Porträt: Sandra Burkhalter, Sekretariat SIV**
- 9 | **«Ich schaffe mir eine Basis, die mich europaweit qualifiziert»**
- 12 | **Neues Ausbildungsprogramm an Schweiz. Hochschulen**
- 16 | **Kurs und Weiterbildung**



## | EDITORIAL | Grundsätzlich geht es um (Berufs-)Ethik



### Liebe SIV-Mitglieder, liebe Immobilienfachleute und Interessierte

«Jeder Mensch hat ein Gewissen von Anfang an in sich. Das Gewissen ist die praktische Vernunft in jedem Menschen, die ihm sagt, welche Pflichten er hat», was der deutsche Philosoph Immanuel Kant Ende des 18. Jahrhunderts gesagt hat, kann heute so falsch nicht sein.

Dieser ethische Grundsatz gilt im Privaten – aber auch im Geschäftlichen. Und ganz besonders bei uns Schätzerinnen und Schätzern. Denn gerade in der heutigen Zeit, in der um jeden Auftrag, um jeden Franken gekämpft werden muss, wo es um möglichst viel Gewinn auf der einen und einen möglichst günstigen Preis auf der anderen Seite geht, ist es umso wichtiger, ganz bestimmten (berufs-)ethischen Grundwerten treu zu bleiben.

Grundwerten treu bleiben heisst im Schätzungswesen, seine Arbeit seriös, neutral und kompetent auszuführen. Das ist in unseren Standesregeln (siehe Box) ganz klar definiert. Nur wer sich an diese Regeln hält, sie zum obersten Gebot hat, ist letztlich das Vertrauen eines Auftraggebers wert.

Um zum Schluss noch einmal ein Zitat zu gebrauchen: «Das Gewissen ist die Stimme des Staatsanwalts in uns». In diesem Sinn: Lassen Sie Ihrem Staatsanwalt sein Wort.

Herzlich

Ihr René Sproll

**Standesregeln** Der SIV setzt mit seinen Standesregeln ganz klare Richtlinien und Grundsätze. Und dokumentiert gegenüber den Auftraggebern, dass er an seine schätzende Mitglieder bezüglich Berufsethik und Fachkompetenz hohe Anforderungen stellt.

**Fachkompetenz** Das SIV-Mitglied nimmt einen Schätzungsauftrag nur an, wenn es über die nötigen Fachkenntnisse und Erfahrungen zu dessen Bearbeitung verfügt. Bedingt der Auftrag besondere Kenntnisse, die dem SIV-Mitglied fehlen, so ist der Auftraggeber darüber zu informieren und ihm sind geeignete Massnahmen vorzuschlagen.

**Unabhängigkeit** Das SIV-Mitglied ist gegenüber dem Auftraggeber, seinem Umfeld und gegenüber dem Schätzungsobjekt unabhängig. Bei Vorliegen eines Interessenkonfliktes und bei Befangenheit ist der Auftrag abzulehnen.

**Objektivität** Schätzungsgutachten sind objektiv abzufassen und müssen den ganzen Sachverhalt berücksichtigen. Subjektive Parteipositionen müssen als solche benannt werden und dürfen nur begründet angewendet werden.

**Schweigepflicht** Das SIV-Mitglied behandelt Informationen, die es im Zusammenhang mit seinen Aufträgen erwirbt, absolut vertraulich und ohne Eigennutzen. Die Schweigepflicht bleibt auch nach Beendigung des Auftrages bestehen.

**Sorgfalt** Das SIV-Mitglied erfüllt seinen Auftrag sorgfältig und gründlich. Gutachten sind schriftlich zu erstellen. Die Schätzung soll nachvollziehbar, die Aussagen müssen belegbar und die Schlussfolgerungen überprüfbar sein.

**Zuverlässigkeit** Das SIV-Mitglied steht zu seinen Aussagen. Nachträgliche Änderungen oder Korrekturen sind nicht statthaft, es sei denn aufgrund neuer Tatsachen oder bei offensichtlichem Kalkulationsirrtum. Das SIV-Mitglied wendet eine konstante Schätzungspraxis an.

**Verantwortung** Der Immobilienschätzer SIV übernimmt für seine Schätzung und die darin enthaltenen Aussagen die volle Verantwortung.

**Wettbewerb** Der Immobilienschätzer SIV strebt einen sachlichen Konkurrenzkampf an; er unterlässt es, Berufskollegen Kunden bzw. Aufträge abzuwerben. Die Werbung darf nicht mit unrichtigen oder irreführenden Angaben betrieben werden. Abschätzige Äusserungen über Mitbewerber sind zu unterlassen.

### Impressum

**Redaktion SIVinfos:** sprach.bild, agentur für kommunikation gmbh, Sibylle Jung, Daniela Winkler, Wildeggstrasse 30, 9000 St. Gallen, Tel. 071 222 95 92, Fax 071 222 95 62, redaktion@immobilienschaezter.ch

**Sekretariat:** Sekretariat SIV, Poststrasse 23, Postfach 2149, 9001 St. Gallen, Tel. 071 223 19 19, Fax 071 223 19 20, sekr@immobilienschaezter.ch

**Präsident:** René Sproll, c/o Sproll & Ramseyer AG, Poststrasse 23, 9001 St. Gallen, Tel. 071 223 18 18, Fax 071 223 18 08, presi@immobilienschaezter.ch

**Satz und Druck:** Typotron AG, St. Gallen

**Auflage:** 3500 Exemplare

**Redaktionsschluss 2006:** Oktober-Ausgabe: 30.9.

**Titelbild:** «Prüfsofa»; Bretz

[www.immobilienschaezter.ch](http://www.immobilienschaezter.ch)

## | AKTUELL | (K)eine Antwort auf den Einfluss von Umweltfaktoren

**Die Ergebnisse der CEPE-Umfrage zur «Bewertung der Umweltqualität bei Wohneigentum – Umfrage bei den ImmobilienschätzerInnen» (s. SIVinfos 1|06) liegen nun vor. Wir verzichten auf den Abdruck der gesamten Studie, greifen aber einige Auszüge heraus.**

Die Studie «Ökonomische Bewertung der Nutzeneinbusse für die Bevölkerung durch Elektromog, Luftverschmutzung und Lärm» im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) befasst sich mit der Bewertung unterschiedlicher Umweltqualitäten in zwei Schweizer Städten. Die Ermittlung der Nutzeneinbusse bei einer schlechten Umweltqualität am Wohnort wurde anhand der Daten aus einer Haushaltsbefragung bei MieterInnen sowie der Mietpreis-Strukturerhebung des BFS (2003) und ergänzenden Umweltdaten<sup>1</sup> mit unterschiedlichen Methoden vorgenommen. In Ergänzung dazu wurde eine Umfrage bei Immobilienschätzern durchgeführt, um zu eruieren, wie die Umweltqualität in die Bewertung von Immobilien einfließt. [...]

Ziel der Befragung war herauszufinden, welche Umweltelemente einen Einfluss auf die Schätzung und somit auf den Wert von Wohnimmobilien haben und wie gross Wertveränderungen ausfallen können. In Anlehnung an den Fragebogen aus der Haushaltsbefragung lag der Schwerpunkt auf den Umweltelementen Lärm, Luftverschmutzung sowie Sichtbarkeit und Strahlungsbelastung durch Mobilfunkantennen. [...]

Neben Eigenschaften wie Alter, Grundstücksfläche, Inhalt/Kubatur, Bausubstanz/aufgestauter Unterhalt, Bauweise, Aussicht, Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Image des Quartiers

Die CEPE-Umfrage ist umstritten. Der SIV-Vorstand bittet die Schätzerinnen und Schätzer, sich selbst ein Urteil zu bilden.

hat auch die Umweltqualität einen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Als sehr wichtige Umweltmerkmale werden der Strassenverkehrslärm und die Besonnung der Immobilie bezeichnet. Auf Geruchsemissionen folgen verschiedene Lärmarten wie der Industrielärm, der Flugzeughärm und der Eisenbahnlärm. Erst dann werden die Luftqualität und die Nähe zu Naherholungsgebieten genannt. Die Sichtbarkeit und Strahlungsbelastung von Mobilfunkantennen werden für nicht so bedeutend erachtet. [...]

Die Ergebnisse der Befragung zeigen, dass der Strassenverkehrslärm ein Merkmal der Wohnungsumgebung ist, das einen grossen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat. In diesem Bereich können somit die grössten Nutzeneinbusse erwartet werden. [...] dass der Strassenverkehrslärm als das für die Immobilienbewertung wichtigste Umweltmerkmal benannt wurde und häufiger in die Bewertung einer Immobilie einbezogen wird als andere Umweltmerkmale. Die SchätzerInnen gaben an, dass die Belastung durch Strassenverkehrslärm einen Einfluss von durchschnittlich 13 bis 17% auf den Immobilienwert (im Median 10 bis 15%) hat.

Die Luftverschmutzung rangiert bei der Nennung wichtiger Umweltkriterien hinter verschiedenen Lärmarten, der Besonnung der Immobilie und Geruchsemissionen an viertletzter Stelle. [...] Von den meisten SchätzerInnen wird die Luftbelastung manchmal in die Schätzung einbezogen, von 31% aber nie. Die Umfrage zeigt, dass die Luftqualität einen durchschnittlichen Einfluss von 7 bis 8% (im Median 5%) auf den Wert einer Immobilie ausüben kann. [...]



Gelten 75 Dezibel als Lärm? Und was bedeuten sie für eine Wohnimmobilie?



Welchen Einfluss hat Lärm auf den Wert einer Immobilie?

Über die Sichtbarkeit und Strahlungsbelastung von Mobilfunkantennen sagen die ImmobilienschätzerInnen aus, dass diese im Vergleich zu anderen Umweltelementen geringen Stellenwert haben. [...]

Die Umfrage zeigt nicht nur eine Reihenfolge und unterschiedliche Gewichtung verschiedener Umweltkriterien, sie weist auch unterschiedliche Formen der Wahrnehmung und Messung der verschiedenen Umweltmerkmale aus. [...]

Gesamtbericht zu bestellen via [info@immobilienschaezter.ch](mailto:info@immobilienschaezter.ch) ■

<sup>1</sup> Die Daten zu Lärmbelastung, Luftverschmutzung und Elektromog werden im Schlussbericht im Kapitel 9 beschrieben.

## | LEHRMEINUNG | Aus dem Schätzer-Glossar

**SIV-Chefdozent Francesco Canonica definiert die drei zentralen Begriffe Ertrag, Mietzins und Mietwert – fundiert, detailliert, fachspezifisch. Und schafft Klarheit.**

### Der Ertrag

Der nachhaltig erzielbare Ertrag deckt nebst den Kapitalkosten alle jährlichen Liegenschaftskosten für Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Verwaltung wie auch die erforderlichen Erneuerungsrückstellungen. Damit wird die Liegenschaft immer in einem «neuwertigen Zustand» erhalten und die Nachhaltigkeit bleibt gesichert.

Als Erträge gelten Mietzinse, Mietwerte, Pachtzinse, Baurechtszinse, Eigenmieten, Liegenschaftserträge aus Betriebsrechnungen, jährliche Kostenersparnisse (Nettovorteile), Einnahmen aus Dienstbarkeitsentgelten und andere geldwerte Nutzen. Erträge werden immer als *Geldbetrag pro Jahr* angegeben.

### Anmerkung der Redaktion

In der letzten Ausgabe des SIVinfos haben wir auf einen eindeutigen Trend in der Bewertung von Immobilien hingewiesen – den vermehrten Einsatz der Ertragswertbetrachtung für alle Nutzungsobjekte. Die Unterteilung der Immobilien in «Nutzungs- und Besitzobjekte» zeigt die grundsätzliche Kategorisierung von Immobilien und damit auch die Art der Wertermittlung.

In der aktuellen Ausgabe gehen wir auf die Definition für Ertrag, Mietzins und Mietwert ein. Hier herrscht immer noch ein ziemliches Durcheinander in der Anwendung und im Gebrauch. Klarheit und Systematik sind hier gefordert.

In der nächsten SIVinfos-Ausgabe werden wir uns mit dem Mietwert bei Nutzungsänderungen befassen; vor allem aber gehen wir der Frage nach, welche Aufwandpositionen der Ertrag eigentlich kompensieren muss.

### Erzielbarkeit der Erträge

Grundsätzlich ist in die Ertragswert-schätzung immer der am Markt erzielbare *maximale* nachhaltige Ertrag einzusetzen. Die erzielbaren Erträge ergeben sich in der Regel aus bestehenden rechtsverbindlichen Miet- oder Dienstbarkeitsverträgen oder aus Betriebsabrechnungen.

Wenn keine solchen Unterlagen vorhanden oder massgebend sind, so müssen die erzielbaren Erträge freigeschätzt werden. Die nachhaltige Erzielbarkeit berücksichtigt:

- Bewertungs- und Verwendungszweck
- Objekttypologie und typische Käufergruppe
- tatsächliche bauliche und rechtliche Verhältnisse
- Insbesondere aber die wirtschaftlichen Verhältnisse.

### Mietzinse oder Mietwerte?

#### ■ Mietzinse

sind die aus einem bestehenden rechtsgültigen Mietverhältnis heraus tatsächlich erzielten Erträge.

#### ■ Mietwerte

sind die als erzielbar geschätzten Mietzinse. Diese können von den tatsächlichen Mietzinsen abweichen.

Bei vermieteten resp. bei vermietbaren Objekten ist primär der tatsächliche jährliche Mietzins (Nettomietzins ohne Nebenkosten) als Ertrag einzusetzen. Die vertraglichen Mietzinse geniessen einen gesetzlichen Schutz gegenüber markt-mässig erzielbaren Mietwerten. Bei erheblichen Differenzen zwischen tatsächlichen Mietzinsen und erzielbaren Mietwerten muss gestützt auf den Mietvertrag abgeklärt werden, in welchem Umfang und auf welchen Zeitpunkt ein abweichender Mietwert überhaupt durchsetzbar wäre. Bei verwalteten Wohn- und Geschäftshäusern bestehen Zusammenstellun-

gen der Mietzinse und Nebenkosten pro Mietobjekt. Diese Angaben sind zu überprüfen und allenfalls zu korrigieren, um gestützt darauf den marktorientierten Mietwert zu bestimmen:

- Quartier- und Ortsüblichkeit der Mietzinse
- Herabsetzungsanspruch resp. Erhöhungsmöglichkeit, mietrechtlich nicht ausgeschöpfte Reserven und Vorbehalte
- Begründungen von ausserordentlich hohen oder tiefen Mietzinsen (langjähriger Mieter, Pietätsverhältnisse, besondere Objekteigenschaften)
- Unverhältnismässige Nebenkosten (tiefe oder keine Nebenkosten bei Pauschalmietzinsen, hohe Nebenkosten z.B. bei Contracting)
- Besondere Regelungen bei Rohbaumiete, bei Mieterausbauten oder bei Eigentumsvorbehalten etc.

Ob nicht markt-konforme Mietzinse an markt-orientierte Mietwerte angepasst werden sollen, wird nicht zuletzt auch durch den Bewertungs- und Verwendungszweck beeinflusst, wenn z.B. für Portfolioschätzungen Verkehrswerte für Liegenschaften mit nicht markt-konformen Mietzinsen zu schätzen sind, obschon kein Verkauf und keine Mietzinsanpassung vorgesehen sind.

Nachfolgend einige Hinweise zu besonderen Verhältnissen:

#### ■ Selbstnutzerobjekte

Für selbst bewohnte Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen u.dgl. ist der Mietwert zu schätzen und als Ertrag einzusetzen. Solche Objekte werfen keinen Mietzins ab, sie spenden aber dem Eigentümer einen Nutzen (geldwerter Eigennutzen). Der Nutzen entspricht dem Ertrag, den man z.B. bei einer Fremdvermietung erzielen könnte.

#### ■ Vorzugsmieten

an nahe stehende oder verwandte Mieter sowie für Mieter, die in geschäftlicher Beziehung oder Abhängigkeit zum Vermieter stehen, sind nicht zu beach-

ten. Als Ertrag ist der marktorientierte maximale Mietwert einzusetzen.

■ **Leerstände**

Diese bleiben unbeachtet: Es werden die marktüblichen Mietwerte eingesetzt. Erhebliche Leerstandsverluste werden als befristete Elemente separat berechnet und abgezogen. Hingegen sind Leerstände bei Mieterwechsel im Zinssatz als Ertragsverlust zu behandeln.

■ **Wohnrechte**

Hier werden erzielbare Marktmietwerte eingesetzt. Der Verlust infolge Wohnrechtsbelastung wird als befristetes Element separat berechnet und abgezogen.

■ **Befristete Mehr- oder Mindererträge**

Solche bestehen z.B. infolge vorteilhaften resp. nachteiligen Mietvertrags mit einer festen Vertragsdauer. Hier werden marktorientierte erzielbare Mietwerte eingesetzt. Der Wert der befristeten Ertragsdifferenz wird separat berechnet und abgezogen oder zugeschlagen.

■ **Betriebsbauten**

Lager-, Produktions-, Gewerbe- und Industriebauten werden in der Regel durch deren Eigentümer selber genutzt. Bei Verkehrswertschätzungen orientiert sich der Mietwert an vergleichbaren Alternativobjekten. Bei Fortführungswerten ergibt sich der Mietwert aus der Betriebsrechnung der vergangenen Jahre. In Zusammenarbeit mit Fachpersonal der betreffenden Firma muss aus der Betriebsbuchhaltung ein bereinigter Liegenschaftsertrag als Mietwert festgelegt werden.

■ **Öffentliche Bauten**

Diese werfen meistens keinen Ertrag ab, sondern verursachen nur Kosten und werden subventioniert. Sie sind aber deswegen weder nutzlos noch wertlos. Auch ihnen kann ein Nutzen oder ein «interner Ertrag» zugewiesen werden. Der zu bestimmende Mietwert orientiert sich an vergleichbaren kommerziellen Alternativobjekten.

■ **Betriebseinrichtungen, Mieterausbauten, Eigentumsvorbehalte**

Mietwerte sind grundsätzlich für einen käufergruppenbezogenen neutralen allgemeinen Nutzen festzulegen, d.h. ohne Betriebseinrichtungen. Mieterausbauten sind in den Mietwert einzurechnen, sofern sie BKP 2 oder BKP 4 betreffen und nach Akzessionsprinzip zur Immobilie gehören. Objektteile, die mit einem Eigentumsvorbehalt zugunsten von Dritten belegt sind, gehören nicht zur Immobilie und können demzufolge nicht vermietet werden.

Die geschätzten Mietwerte müssen den aktuellen Mietzinsen vergleichbarer Objekte entsprechen. Letztlich erfolgt die Festlegung der Mietwerte nach dem Prinzip der Vergleichswertmethode, indem z.B. die in der betreffenden Gegend üblichen und marktgerechten Mietzinse für die Mietwertfestsetzung herangezogen werden. Mietzinsvergleiche erfolgen nach den Regeln der statistischen Auswertung von geeigneten Vergleichspreisen pro Kennwert.

Francesco Canonica, SIV-Chefdozent ■



## | PRÜFSOFA | Die Hedoniker! – Über Maggi-Beutel-Saucen und Hedonie-Apostel

Natürlich hat uns Freud mit seiner Coach mitinspiriert zu dieser neuen Rubrik im SIVinfos. Und der Leser ist gut beraten, nochmals in der redaktionellen Einführung dazu nachzulesen, dass hier keine wissenschaftliche Prüfung stattfindet, sondern dem Pragmatismus und gelegentlich der Ironie gehuldigt werden soll. Doch nun zur Sache.

Hedonische Bewertungsmethoden: Ein hoch interessanter methodischer Ansatz der Immobilienbewertung ist zum Opfer einer pervertierten Anwendung geworden. Was kluge Köpfe ausgetüftelt haben, wird heute einfach und kostengünstig, quick und dirty, wie die Amerikaner sagen würden, zur Maggi-Beutel-Sauce, mit der es jeder Laie unter Rühren und Zugabe von Wasser und einer Pfanne auf dem Herd zu einem Resultat bringen kann. Die Frage ist allerdings zu welchem.

### Problem 1: Output-Resultate

Die scheinbar einfache Anwendung hedonischer Schätzungsmethoden und ihre aktive Vermarktung verführen auch Journalisten dazu, selbst Bewertungen mit solchen Modellen zu machen. Doch der gleiche Input kann Bewertungsergebnisse bringen, die bei Verwendung von Modellen der ZKB, von IAZI und von Wüest & Partner Abweichungen zwischen dem höchsten und dem tiefsten Wert von rund 25% und in Einzelfällen von 36% bringen. Unter normalen Schätzern würde das zu roten Ohren führen. Die Modellentwickler sind sich zwar grundsätzlich im Klaren darüber, dass Mathematik auch mit Hedonie nicht überlistet werden kann. Die statistische Grösse der Varianz führt, neben anderen Gründen, dazu, dass ein nicht unbedeutender Teil aus der sonst ansprechenden Trefferrate (etwa 90% der Bewertungen in der  $\pm 10\%$ -Bandbreite des erzielten Verkaufspreises) aus dem Rahmen fällt.

### Problem 2: Anwender-Input

Wie man in den Wald ruft, tönt es zurück. Unkorrekte Eingaben des Anwenders über sein Bewertungsobjekt stellen die Korrektheit des Outputs in Frage. Der Fragebogen, wie er sich dem privaten Anwender präsentiert, ist ein schieres Minenfeld. Ist ein Laie in der Lage, korrekt zu beantworten, ob die Aussichtslage unverbaubar ist? Realisiert er, dass mit dem vorhandenen Nachbarhaus am Hang unter ihm zwar Aussicht vorhanden ist, aber nur so lange dieser Eigentümer die zulässige Gebäudehöhe nach neuer Bauordnung nicht ausschöpft? Erkennt er alle «wesentlichen» Servitute, etwa die Tücken einer unscheinbaren Anmerkung, im Grundbuch? Kann er ohne fundierte baurechtliche Kenntnisse angeben, ob bei seinem Haus der Dachstockausbau bei einem Schrägdach

bewilligungsfähig ist? Oder ob abparzellierbare Baulandreserven vorhanden sind, die tatsächlich überbaubar wären?

Problematisch sind natürlich noch die Fragen, die gar nicht gestellt werden und zu einem lückenhaften Informationsgerüst führen. Etwa jene nach Ausnutzungsreserven nebst dem Dachgeschoss. Oder nach einem Eintrag im Inventar der schützenswerten Objekte. Oder im Kataster der belasteten Standorte.

### Problem 3: Modell-Input

Der Modell-Betreiber oder -Entwickler hat dieses vorerst mit möglichst gutem Datenmaterial zu füttern. Stolz verkünden die Hedonisten, wie viele Tausende oder Zehntausende von Transaktionen ihrem Modell die nötige Substanz verleihen. Und wie raffiniert die Einbe-



Bild: bretz

ziehung von geographischen Informationssystemen sei und ermögliche, aufgrund der Adresse die See- und Fernsicht mit zu bewerten. Alles vom Schreibtisch aus.

Nur: Wer schon einmal bei seinem Nachbarn im unteren oder oberen Stock oder im Haus auf dem Nachbargrundstück zu Besuch gewesen ist, hat festgestellt, dass der Blick in die nähere und weitere Umgebung markant verschieden sein kann von jenem aus dem eigenen Wohnzimmer. Die besten hedonischen Modelle basieren für die Modellierung von Lagefaktoren, wie etwa der Sicht, auf einem Raster von 100 x 100 m. Aussagen über die Qualität der Aussicht innerhalb dieser Hektare sind genau genommen nur für einen einzigen Punkt, nämlich jenen in der genauen Mitte dieser Fläche und dort 5 m über dem gewachsenen Terrain, tatsächlich korrekt. Mit der Grobheit des Rasters und damit dem Ergebnis vertragen sich allerdings die Anforderungen an ein Bewertungsgutachten nicht, wie sie die Rechtsprechung aufstellt. Verlangt wird nämlich eine «individuelle» Bewertung, die mit einem Rasterfeld in einer Grösse von 10000 m<sup>2</sup> nicht gewährleistet ist.

Im Kanton Zürich haben in den vergangenen Jahren jeweils zwischen rund 3000 und 4000 Wohngebäude die Hand gewechselt, und dazu ähnlich viele Eigentumswohnungen. Unter den Wohngebäuden befinden sich mehrheitlich Einfamilienhäuser. Es stellt sich die Frage, wie alt die Daten in den Datenbanken der Hedonisten sind. Gerichte setzen für die Vergleichwertmethode ein eher enges Zeitfenster von etwa 2 Jahren. Und wenn die Modell-Entwickler, die bei einer Bank im Kanton Zürich tätig sind, von 15000 Transaktionsdaten sprechen, muss vermutet werden, das Gros der Daten seien Ladenhüter, da ausserhalb des Zeitfensters liegend oder von Transaktionen nicht aus dem Kanton Zürich

### Es ist nicht alles Gold, was glänzt

PRÜFSOFA – Auf diesem Sofa liegt man nicht unbedingt bequem. Wenn Sie aber keine eigene Meinung haben und sich vor allem nicht mit einem Artikel oder Fachbuch exponieren, dann können Sie dieser Rubrik gelassen, mit einem Schmunzeln und doch mit gewisser Ernsthaftigkeit entgegensehen. Was wollen wir mit dem PRÜFSOFA erreichen, wer und was wird darauf gelegt?

Das Schätzungswesen hat sich in den letzten Jahren enorm weiterentwickelt. Dazu beigetragen haben Autoren von Lehrbüchern, Firmen und Institutionen, Reglemente und Richtlinien und auch unzählige Artikel und Referate. Es ist nicht alles Gold, was glänzt, und vieles ruft nach einer vertieften Beurteilung und einem kritischen Kommentar. Das wollen wir in der Rubrik PRÜFSOFA tun – beurteilen und kommentieren. Das PRÜFSOFA soll nicht eine wissenschaftliche Prüfung einzelner Aussagen und Lehrmeinungen sein, sondern vielmehr eine pragmatische und vielleicht manchmal auch eine etwas ironische Auseinandersetzung mit einem Thema. Kompetente

(und die Bank frisst offenbar unter dem Haag durch, geht fremd oder ähnliches). Und wie präzise der gemachte Input ist, also die wertbestimmenden Eigenschaften der 15000 Transaktionen erfasst worden sind, muss hier offen bleiben.

Fachleute aus dem SIV-Kompetenzzentrum werden zu aktuellen oder besonders wichtigen Themen einen kritischen Kommentar verfassen. Damit wollen wir zum Nachdenken anregen und ausdrücken, dass Fachleute des SIV nicht alles gut finden, was man zu tun pflegt.

Sicher haben Sie sich auch schon geärgert über haltlose Aussagen, aus der Luft gegriffene Behauptungen und falsche Gepflogenheiten. Legen wir Ihren Ärger auf unser PRÜFSOFA, analysieren und kommentieren ihn. Gerne nimmt die Redaktion des SIVinfos entsprechende Themen auf, analysiert und kommentiert sie. Vorschläge oder Inputs bitte an [info@immobilienschaezter.ch](mailto:info@immobilienschaezter.ch).

In der aktuellen Ausgabe des SIVinfos legen wir die «Hedoniker» auf das PRÜFSOFA oder vorerst einmal nur einige Aspekte der «hedonischen Methoden». Der Autor, Martin Frei, ist Leiter des SIV-Kompetenzzentrums und daher mit methodischen Fragen von Bewertungsmethoden immer wieder konfrontiert.

### Problem 4: Gerichtstauglichkeit

Wie sollen die Hedonisten die Hürden der notorischen Forderung der Gerichte, Gutachten müssten nachvollziehbar und gehörig begründet sein, nur meistern? Für jeden, der das Modell nicht selbst entwickelt und den Input

**«Was kluge Köpfe ausgetüftelt haben, wird quick und dirty zur Maggi-Beutel-Sauce, mit der es jeder Laie unter Rühren und Zugabe von Wasser und einer Pfanne auf dem Herd zu einem Resultat bringen kann. Die Frage ist allerdings zu welchem.»**

## | INTERN | Sandra Burkhalter

nicht selbst, sachverständig und nach den Regeln der Schätzkunst gemacht hat, ist die Methode doch eher eine Blackbox. Zumindest gibt es bisher kantonale Richter, die das etwa so sehen. In einem konkreten Fall, in dem die hedonische Methode für eine Bewertung verwendet worden ist, meinten sie unter anderem, dass im Ergebnis keine individuelle Schätzung vorläge, die den Besonderheiten der Liegenschaft ausreichend Rechnung trage. – Lausanne, erhöere unser Flehen nach Klärung.

### Problem 5: Beschränktheit

Für das Bedürfnis nach raschen, einfachen und kostengünstigen Wertangaben über Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ist mit hedonischen Bewertungsmodellen eine Lösung gefunden worden. Es erstaunt nicht, dass die Methode bei Banken starke Verwendung finden. Für die Überprüfung einer Finanzierung ist es durchaus zweckmässig, wenn es einfach und schnell geht und ein Augenschein entfallen kann. Auch eine erste, indikative Wertbestimmung eines privaten Einfamilienhausbesitzers ist mit einem hedonischen Modell nicht unvernünftig. Auch wenn es darum geht, eine grosse Anzahl von einzelnen Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen mit dem gleichen Massstab zu bewerten, ist der Ansatz geeignet. Selbst Apostel der Hedonie weisen darauf hin, dass sich diese Bewertungsmethode für aussergewöhnliche Einfamilienhäuser, Mehrfamilien- und Geschäftshäuser nicht eignet.

Die Problem-Liste liesse sich verlängern. Und wo Schatten ist, ist natürlich auch Licht. Aber beschränkt ist auch die Zeit auf dem Sofa. Quick and dirty. Die Zeit ist für heute abgelaufen.

Martin Frei ■



### «Es kommt bestimmt alles anders»

*Sandra Burkhalter, seit Februar 2006 sind Sie das neue Gesicht des SIV-Sekretariats. Wenn Sie Ihren Job in einem Satz beschreiben müssten, wie lautete er?*

Ich sehe mich als Knotenpunkt in einem gut strukturiertem Bienenhaus, der zwischen den Arbeitern, den Drohnen und der Königin versucht zu vermitteln und zu koordinieren.

*... und im Detail? Welches sind genau Ihre Aufgabenbereiche?*

Das weiss ich manchmal selber nicht so genau... alles, was anfällt, ob im Verbands- oder Schulsekretariat.

*Was ist der Reiz an Ihrem Job? Welches sind die Herausforderungen?*

Die Ungewissheit, was morgen anfällt? Man kann keine Woche vorausplanen, es kommt bestimmt alles anders. Dies ist eine der Herausforderungen – und daher sicher mit einem gewissen Reiz verbunden.

*Welche Eigenschaften sollte man vorzugsweise mitbringen, um in der SIV-Welt bestehen zu können?*

Es ist sicherlich vorteilhaft, wenn man ein wenig vom Organisationsgen besitzt, Geduld kein Fremdwort ist und wenn einem die Hektik nicht umwirft.

*Der Schätzer verlässt sich (auch) auf sein Bauchgefühl. Welches ist Ihr «Geheimrezept» im Geschäftsalltag?*

Ich verlasse mich praktisch nur auf das Bauchgefühl und den 6. Sinn, oder sagt man die weibliche Intuition? Bis jetzt fahre ich gut damit.

*SIV – wofür könnten diese 3 Buchstaben auch noch stehen?*

Diese 3 Buchstaben können viel bedeuten. Verbandsbezogen stehen sie sicherlich für seriös – informativ – vertrauensvoll.

*Und zum Schluss noch ein kleiner Blick in die Zukunft: Wo sehen Sie sich in 2, 3 Jahren? Welches sind Ihre Pläne/Ziele?*

Ein Plan ist die Aus- und Weiterbildung im Bereich Immobilienbewerterin und das Ziel ist, ein gutes Bauchgefühl zu entwickeln und viele Erfahrungen zu sammeln. ■

### Sandra Burkhalter privat

**Geburtstag** 2. Mai 1972

**Hobbys** Natur (Garten, Wandern), Metall-Kunst (Schweissen)

**Liebings** ...essen Mexikanisch, Asiatisch und mediterrane Küche

...getränk Rotwein, Vieille Prune

...musik Meredith Brooks, Anastacia, Gothikmetall

...lektüre Thriller

**Motto** sag niemals nie – oder nichts ist unmöglich

**Das wollte ich schon immer einmal**

Masoalaexpedition durch Madagaskar



## | INTERN | Ich schaffe mir eine Basis, die mich europaweit in diesem Berufsfeld qualifiziert



**Im Gespräch mit Daniel Pavic, Münchner, Architekt und angehender MAS FHO REM (Master of Advanced Studies in Real Estate Management Fachhochschule Ostschweiz).**

*Daniel Pavic, Sie studieren an der Fachhochschule St. Gallen Immobilienökonomie. Zurzeit sind Sie im ersten Semester Immobilienbewertung. Weshalb – und weshalb in St. Gallen?*

Für Immobilienökonomie und insbesondere auch für Immobilienbewertung begann ich mich während meines Architekturstudiums an der Technischen Universität München zu interessieren. Ich fasste schnell den Entschluss eines Aufbaustudiums; sicherlich auch bestärkt durch den momentan schlechten Arbeitsmarkt für Architekten in Deutschland.

*... und St. Gallen?*

Zunächst überzeugte mich das Ausbildungsprofil der FHSG. Und mir ist es wichtig, dass das Studium – MAS in Real Estate Management – international anerkannten Hochschulrichtlinien entspricht. Letztlich entscheidend war die berufsbegleitende Ausbildung: die örtliche Nähe zu München.

*Und trotzdem: Was genau macht der MAS nach «Schweizer Art» in St. Gallen für Sie so attraktiv?*

Eine Ausbildung nach «Schweizer Art» habe ich zunächst nicht vermutet. Ich muss auch zugeben, dass ich anfangs Bedenken hatte, da sich die Immobilienbewertung vorwiegend auf die Schweiz ausrichtet. In meiner Arbeit werde ich mit Immobilienschätzungen nach «Deutscher Art» konfrontiert und mittlerweile bin ich in den Bewertungsmethoden beider Länder bewandert.

*Da drängt sich die Frage nach dem Interessenskonflikt beinahe auf...*

Ich schaffe mir mit diesem Studium eine Basis, die mich europaweit in diesem Berufsfeld qualifiziert...

*Der SIV verfolgt eine ganz klare Strategie, die sich wie ein roter Faden durch die Ausbildung zieht. Ein ganz wichtiger Teil ist die eigene Lehrmeinung. Wie erleben Sie diese? Und wie beurteilen Sie sie?*

Klar und logisch nachvollziehbar. Den Masstab beurteile ich als hoch und vorbildlich. Die Tatsache, dass nach aktuellstem Wissensstand gelehrt wird, finde lobenswert, auch, dass man sich über alteingesessene, heute überholte Philosophien hinwegsetzt.

*Im Rahmen der eigenen Lehrmeinung arbeitet der SIV mit eigenen Lehr-/Lernmaterialien, an die auch alle Dozenten gebunden sind. Wie beurteilen Sie die Qualität der Lehrmittel?*

Ich finde sie sehr gut, äusserst ausführlich und nachvollziehbar. Der Stoff wird anhand praktischer Übungen und Beispiele spürbar und anschaulich. Die Dozenten sind ausgewiesene Experten, die grösstenteils auch auf pädagogisch hohem Niveau unterrichten, und auf jede Frage eingehen können.

*Welchen Wert hat die SIV-Ausbildung für Sie? Und worin unterscheidet sich die SIV-Lehrmeinung von Ihren Praxiserfahrungen als Schätzer in Deutschland?*

Schätzungen in Deutschland sind standardisierter und es stehen umfangreiche Datensammlungen zur Verfügung. Die Genauigkeit ist mit Schweizer Gutachten vergleichbar. Den höheren

Wert haben für mich dennoch, vor allem aufgrund der Nachvollziehbarkeit, die gelehrt Methoden nach SIV.

*Dann lässt sich das hier erworbene Wissen also bestens auf den deutschen Markt adaptieren?*

Ja, absolut. Die Kenntnisse der regionalen Situation und Eigenheiten sind zwar unerlässlich, aber das vermittelte Wissen lässt sich auch auf die deutsche Immobilienwirtschaft übertragen.

*Stichwort Zukunftsaussichten: Wovon profitieren Sie, wenn Sie einen «Schweizer» Abschluss haben? Oder anders: Welche Zielsetzungen haben sie für Ihre berufliche Zukunft mit dem MAS FHO REM?*

Mein Ziel ist es, in einem international orientierten Unternehmen zu arbeiten. Ein Abschluss in einem berufsbegleitenden Aufbaustudium in der Schweiz profiliert und qualifiziert mich und zeugt von Veränderungswillen und Flexibilität.

Für weitere Infos: Hochschule für Angewandte Wissenschaften St. Gallen, [www.fhsg.ch/wb](http://www.fhsg.ch/wb)

**Daniel Pavic**, 27, Diplom Ingenieur Arch., arbeitet im Strategischen Immobilienmanagement der Stadtwerke München und studiert Immobilienökonomie an der Fachhochschule St. Gallen im 1. Semester

## | AKTUELL | Was ist eigentlich das Grundbuch?

Besitz und Grundbuch werden im vierten Teil (Sachenrecht) des Schweiz. Zivilgesetzbuches (ZGB) in den Art. 919 bis 977, in der gleichen Abteilung, beschrieben, da sie richtigerweise ähnliche Aufgaben erfüllen: «Zur Übertragung des Fahrniseigentums bedarf es des Übergangs des Besitzes auf den Erwerber». «Beim Grundeigentum bedarf es zum Erwerb der Eintragung ins Grundbuch.»

Doch was sind eigentlich die Spezialitäten des Schweiz. Grundbuchsystems? Formell ist es ein öffentliches Publizitätsregister über die Grundstücke und die an diesen bestehenden privatrechtlichen Rechte und Lasten (z.B. Dienstbarkeiten oder Grundpfandrechte). Das schweizerische

Grundbuch ist grundstücksbezogen aufgebaut (sogen. Realfoliensystem, d.h. pro Grundstück wird ein Grundbuchblatt angelegt). Das Grundbuch ist nicht ein einziges Verzeichnis, sondern es besteht aus dem Tagebuch (in dem die Grundbuchanmeldungen nach der Reihenfolge ihres Eingangs eingeschrieben werden), dem Hauptbuch (d.h. der Gesamtheit aller Grundbuchblätter), den auf der amtlichen Vermessung beruhenden Plänen, den Belegen (Kauf-, Dienstbarkeitsverträge usw.) und den Hilfsregistern (Gläubiger-, Eigentümerregister).

Die Führung des Grundbuchs obliegt den Kantonen. Die Aufnahme des Grundstücks erfolgt in jener Gemeinde, in der es liegt. Mehrere Gemeinden bilden einen Grundbuchkreis.

Als Grundstücke können ins Grundbuch aufgenommen werden:

- a) Liegenschaften als fest abgegrenzte Teile der Erdoberfläche mit oder ohne Bauten
- b) Selbständige und dauernde Rechte (z.B. Bau- oder Quellenrechte)
- c) Miteigentumsanteil an Grundstücken (z.B. Stockwerkeigentum)
- d) Bergwerke

Die nicht im Privateigentum stehenden und den öffentlichen Gebrauch dienenden Grundstücke wie Schulhäuser, Kirchen etc. werden nicht ins Grundbuch aufgenommen.

Das materielle Grundbuchrecht spricht über die Tragweite eines Eintrages bzw. eines Nichteintrages im Grundbuch aus.

Für die Eintragungen in die besonderen Kolonnen des Grundbuch-Doppelblattes besteht ein Numerus clausus:

**1.** Dargestellt werden die Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück (Allein- oder gemeinschaftliches Eigentum).

**2.** Die Dienstbarkeiten (Servitute) zeigen die Rechte und Lasten, d.h. der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes duldet Eingriffe in sein Eigentumsrecht (z.B. Fuss- und Fahrwegrechte, Wohnrechte, Nutzniessung, Kiesausbeutungsrecht etc.) oder unterlässt gewisse Handlungen (z.B. Verbot zum Betreiben eines Gewerbelokals). Die Grundlasten dagegen beschreiben ein Recht auf eine Leistung (z.B. Unterhalt eines Zaunes) und die Belastung eines Grundstückes mit dieser Verpflichtung.

**3.** Die Grundpfandrechte können in Form des Schuldbriefes (Wertpapier, Sicherungspfandrecht, persönliche Haftung des Schuldners), der Grundpfandverschreibung (kein Wertpapier, Sicherung aller möglichen Forderungen, persönliche Haftung des Schuldners) und der Gült (Wertpapier, reine Sachhaftung, keine persönliche Haftung des Schuldners) errichtet werden. Werden dem Gläubiger dessen Forderung (Kapital, Zinsen und Kosten) bei Fälligkeit nicht bezahlt, kann er die Pfandliegenschaft auf die Zwangsverwertung bringen, an der die Pfandgläubiger in der Reihenfolge ihres Ranges befriedigt werden.

**4.** Unter den Anmerkungen werden Rechtsverhältnisse eingetragen (basierend auf einer bundesrechtlichen Grundlage), die eigentlich nur dem Informationsbedürfnis der Grundbuchbenützer dienen. Es kann sich aber niemals um eine totale Information über alle nur denkbaren grundstücksbezogenen Verhältnisse handeln. Dies widerspräche dem Zweck und Sinn des Grundbuches. Anmerkungen haben entweder einen privatrechtlichen (z.B. Zugehör, Begründung Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes, Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft) oder einen öffentlichrechtlichen Inhalt (z.B. Ausnützungsrevers, «Lex Friedrich», Zweckentfremdungsverbot, Enteignungsbann).

### Tipps

- 1.** Konsultieren Sie vor dem Kauf einer Immobilie immer das Grundbuch. Einwendungen, eine belastende Eintragung nicht gekannt zu haben, schützt Sie nicht und ist zwecklos.
- 2.** Lassen Sie sich vom zuständigen Grundbuchführer Kopien der seinerzeitigen Belege, die zur Errichtung der Dienstbarkeiten, Vormerkungen etc. geführt haben, geben, da aus Platzgründen die Rechte und Lasten nur stichwortartig im Grundbuch aufgenommen werden.
- 3.** Nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die das Kaufgrundstück tangieren, sind im Grundbuch angemerkelt. Sie sind allenfalls beim örtlichen Bauamt abzuklären bzw. einzusehen. Der Käufer hat übrigens eine Prüfungspflicht.
- 4.** Das Grundbuch ist öffentlich. Einblick in Details erhalten Sie bei Nachweis des glaubhaften Interesses oder mit Vollmacht des Eigentümers.

**5.** Zur Vormerkung sind nur ganz bestimmte, vom Gesetz vorgesehene Fälle. Der Inhalt und die rechtliche Natur des persönlichen Rechts werden durch die Vormerkung nicht verändert. Es tritt zum obligatorischen Recht einzig ein sachenrechtliches Element hin, nämlich die Geltung gegenüber jedem später erworbenen Recht (Realobligation). Es sind drei Hauptgruppen zu unterscheiden:

- a) Persönliche Rechte wie Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte, Miete und Pacht, Nachrückungsrecht des Grundpfandgläubigers, Rückfallsrecht bei Schenkungen oder die Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft, Aufhebung des Teilungsanspruches der Miteigentümer, Vereinbarungen betr. Ablauf eines Baurechtes etc.
- b) Die Verfügungsbeschränkungen haben vorsorglichen Charakter und beschränken sich auf die im Gesetz vorgesehenen Fälle:  
*ZGB Art. 960, Ziff. 1*  
 Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche auf Grund einer richterlichen Anordnung (z.B. bei Ehescheidung).  
*ZGB Art. 960, Ziff. 2*  
 Diese Gruppe wird von den Betreibungs- und Konkursbehörden angemeldet (bei Pfändung, Arrest, Konkursöffnung, Nachlassstundung etc.).  
*ZGB Art. 960, Ziff. 3*  
 Auf Grund besonderer Rechtsgeschäfte wie Heimstätten, Nacherbeneinsetzung, Enteignung, Lebensversicherung (wenn ein Grundstück zum Sicherungsfonds gehört) und LEG (Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen).

- c) Die vorläufigen Eintragungen gemäss ZGB Art. 961 erfüllen gleichfalls Sicherungsfunktionen, wo z.B. ein Grundbucheintrag noch nicht vorgenommen werden darf, weil ein Recht noch nicht sicher feststeht. Der wohl berühmteste Vertreter bildet das Bauhandwerkerpfandrecht. Bestreitet der Eigentümer die Forderung des Bauhandwerkers, muss dieser beim zuständigen Richter sein privilegiertes Pfandrecht innert drei Monaten glaubhaft dartun, um es nicht zu verwirken.

Andreas Thiemann/Josef Scherrer ■

Quelle: Aus Schweiz. Hauseigentümer Nr. 3/2006, dem offiziellen Organ HEV Schweiz

### Begeistert? Oder...?

Ihre Meinung ist uns wichtig. Ob Anregungen, Ideen, Fragen, Vorschläge, Kritik oder natürlich auch Lob – wir freuen uns über jedes Feedback zum SIVinfos: [info@immobilienschaetzer.ch](mailto:info@immobilienschaetzer.ch).

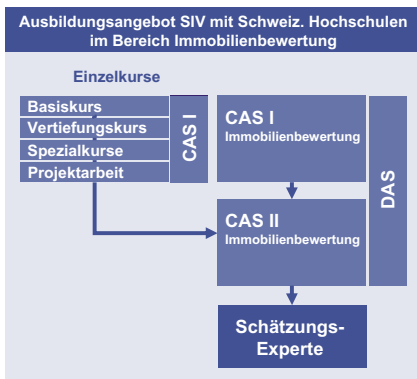


### Diskutieren Sie mit!

Haben Sie Fragen zu immobilienrelevanten Themen? Möchten Sie mit Experten über Aktuelles diskutieren? Suchen Sie einen fundierten Gedankenaustausch? Oder haben Sie ein Anliegen? – Das SIV-Fachforum auf [www.immobilienschaetzer.ch](http://www.immobilienschaetzer.ch) ist die richtige Plattform für (kontroverse) Diskussionen rund ums Thema Immobilien und Schätzen.

# | FORUM | Start des neuen Ausbildungskonzeptes – bereits in diesem Sommer

**Im letzten SIVinfos haben wir Sie über den Ausstieg des SIV aus der Trägerschaft des eidg. Fachausweises für Immobilienschätzer sowie über das neue Ausbildungskonzept des SIV in Zusammenarbeit mit Schweiz. Hochschulen und die neue Zertifizierung für Immobilienschätzer informiert. In diesem SIVinfos geben wir Ihnen weitere Informationen zum neuen Ausbildungsprogramm, das mit dem CAS I diesen Sommer bereits gestartet wird.**



1 Zertifizierungslehrgänge Immobilienbewertung CAS (Certificate of Advanced Studies in Real Estate Valuation) und DAS (Diploma of Advanced Studies in Real Estate Valuation) sowie Register für Schätzungsexperten

## Zertifizierungslehrgang Immobilienbewertung CAS I ab Oktober 2006

Aufgrund der Neuausrichtung des gesamten Ausbildungsprogramms des SIV mit Schweiz. Hochschulen wird auch der neue Zertifizierungslehrgang CAS I nicht wie bisher im August, sondern im Oktober gestartet. Der neue CAS I entspricht grundsätzlich dem bisherigen Nachdiplomkurs Immobilienbewertung (NDK). Der Aufbau des CAS I wurde auf das neue Ausbildungskonzept ausgerichtet und dient auch als Vorbereitung für den im Sommer 2007 erstmals startenden CAS II. Gegenüber dem NDK wurden im CAS I Inhalte wie Volkswirtschaft und Rechtslehre sowie Spezialthemen wie z. B. Portfoliobewertungen entfernt. Diese Fächer werden neu im CAS II angebo-

ten. Durch diese Anpassungen erhält man im CAS I mehr Zeit für systematische und methodische Fragestellungen sowie für praktische Übungen.

### Zielgruppe für CAS I

Der Zertifikatslehrgang Immobilienbewertung (CAS I) richtet sich an alle Bau- und Immobilienfachleute, die die Wertermittlung als Haupt- oder Nebentätigkeit sehen. Im CAS I werden Anfänger, aber auch bereits erfahrene Immobilienschätzer mit dem modernsten Wissen im Schätzungswesen ausgebildet. Im CAS I geht es ausschliesslich um die Ermittlung von Verkehrswerten. Immobilien werden primär aus Sicht von Käufergruppen betrachtet.

### Zertifizierungslehrgang CAS II ab Sommer 2007

Die Frage nach dem «richtigen» Wert stellt sich vor allem auch bei betriebsnotwendigen Liegenschaften oder bei der Bewertung von Immobilienportfolios. Bei klassischen Verkehrswertberechnungen zeigt sich spätestens beim Verkauf, wie sich entsprechende Käufergruppen verhalten. Somit erhält man einen objektiven Marktwert, der aber einer subjektiven Wertvorstellung der entsprechenden Käufergruppe entspricht. Überall dort, wo kein momentaner Verkauf stattfindet, fehlt aber der objektive Marktwert und damit der wesentliche Gradmesser für die Wertermittlung, was die Verantwortung des Schätzers nicht reduziert, sondern erhöht. Vor allem auch infolge gesetzlicher Rahmenbedingungen werden heute nicht nur Verkehrswerte, sondern auch eine grosse Anzahl von Fortführungswerten ermittelt. Davon sind betriebsnotwendige Liegenschaften, aber auch Immobilienportfolios betroffen. Hier ergibt sich nun auch eine Vielzahl von rechtlichen, betriebswirtschaftlichen, organisatorischen und schlussendlich auch ethischen Fragen. Das Schätzungswesen geht hier weit über

Teil 1: Basiskurs	Teil 2: Vertiefungskurs	Teil 3: Spezialkurs	Teil 4: Querschnittsarbeit
64 Lektionen ca. 120 Arbeitsstunden	64 Lektionen ca. 120 Arbeitsstunden	72 Lektionen ca. 110 Arbeitsstunden	3 / 8 Lektionen ca. 100 Arbeitsstunden
1. Tag Theorie Methodik	9. Tag Repetition	17. Tag Baurecht, Wohnrecht + Nutzniessung	26. Tag Prüfung 3 Einleitung
2. Tag Ertrag Zinssatz	10. Tag Barwert	18. Tag Stockwerkeigentum	27. Tag Meilenstein
3. Tag Ertragswert Lageklasse	11. Tag Entwertung	19. Tag Grundbuch + Dienstbarkeiten	28. Tag Nachprüfung
4. Tag Reprokosten Techn. Entwertung	12. Tag DCF	20. Tag Gastgewerbe + Hotellerie	
5. Tag Abs. Landwert Rel. Landwert	13. Tag Vertiefung Zinssatz Vertief. Ertragswert	21. Tag Prakt. Schätzung	
6. Tag Weitere Methoden Formelles	14. Tag Vertief. Landwert Vertief. Verkehrswert	22. Tag Industrie, Gewerbe + Kommerzzentren	
7. Tag Beispiele Beispiele + Test 1	15. Tag Beispiele Beispiele + Test 2	23. Tag Landwirtschaft BGGB	
8. Tag Prakt. Schätzung Prüfung 1	16. Tag Prakt. Schätzung Prüfung 2	24. Tag Öffentliche Zone	
		25. Tag Szenarische Schätzungen	

2 Aufbau und Inhalt CAS I

die rein methodische und systematische Ausbildung hinaus. Im CAS II wird man primär folgende Belange behandeln:

- Ethik
- Betriebswirtschaft, Volkswirtschaft und Fortführungswerte
- Rechtslehre, Mietrecht, Bau- und Planungsrecht
- Immobilienfinanzierung und Steuern
- Investitionskostenermittlung
- Rechnungslegungsvorschriften (national/international)
- Portfoliobewertung und Rating
- Statistik und hedonische Bewertungen
- 2 Praktische Übungen, 3 Tests, 1 Querschnittsarbeit

Der Umfang des CAS II entspricht dem CAS I und nach erfolgreichem Abschluss von CAS I und CAS II erhält man ein Diploma of Advanced Studies in Real Estate Valuation. Mit dieser Auszeichnung ist man dann berechtigt, die Aufnahme in das neue Register für Schätzungsexperten zu beantragen. Dazu muss ein Praxisnachweis im Schätzungswesen erbracht werden. Diese Zertifizierung muss periodisch erneuert werden.

#### Zielgruppe für CAS II

Der Zertifikatslehrgang Immobilienbewertung (CAS II) richtet sich an alle aktiven Immobilienschätzer, die wissensmässig auf Niveau des CAS I stehen und sich auch mit der Ermittlung von Fortführungswerten und Immobilienportfolios befassen. Das betrifft insbesondere auch die Schätzung von betriebsnotwendigen Liegenschaften aller Art. Im CAS II geht es primär um die Bewertung von Fortführungswerten. Immobilien werden stark aus Sicht des Eigentümers betrachtet.

#### Aufnahmebedingungen für CAS I und CAS II (DAS)

Grundsätzlich handelt es sich hier um eine Weiterbildung auf Hochschulniveau. Die Aufnahmebedingungen

werden durch die einzelnen Hochschulen autonom festgelegt. Die Aufnahmebedingungen richten sich grundsätzlich nach folgenden Kriterien:

	Universität Hochschule	Höhere Fachschule	Höhere Fachprüfung	Fachausweis Sonstige
CAS	0 Jahre	0 Jahre	2 Jahre	6 Jahre
DAS	1 Jahre	2 Jahre	4 Jahre	8 Jahre

■ Jahre = einschlägige Berufserfahrung bezogen auf die Grundausbildung für CAS/DAS. Die einzelnen Hochschulen können eigens Bestimmungen bezüglich Berufserfahrung definieren.

#### Grundausbildung

Grundsätzlich richtet sich die Hochschulweiterbildung an Bau- und Immobilienfachleute mit einer akademischen Grundausbildung. Die einzelnen Hochschulen können jedoch auch Nicht-akademikern den Eintritt in den CAS I und CAS II ermöglichen. Die einzelnen Hochschulen sind frei zu bestimmen, ob und mit welchem Anteil Nicht-Universitäts- oder Hochschulabsolventen zu einem Kurs zugelassen werden. Der SIV empfiehlt daher, sich frühzeitig bei der gewünschten Hochschule zu melden und sich über freie Studienplätze zu erkundigen.

#### Berufserfahrung

Je nach Grundausbildung verlangen die Hochschulen eine entsprechende Anzahl Jahre einschlägiger Berufserfahrung. In der oben stehenden Tabelle ist die zur Aufnahme geforderte einschlägige Berufserfahrung in Bezug zur Grundausbildung dargestellt.

#### Spezielle Bedingungen zu CAS II und DAS

Der CAS II baut auf das vermittelte Wissen des CAS I auf, ein Besuch des CAS I ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Aufgrund der Voraussetzungen empfehlen wir, den CAS I vor dem CAS II zu besuchen. Für die Erlangung des Diploma of Advanced Studies DAS sind die erfolgreichen Abschlüsse des CAS I und des CAS II nachzuweisen.

#### Spezielle Bedingungen für Zertifizierung zum Schätzungsexperten

Den Antrag für einen Eintrag ins neue Register der Schätzungsexpertinnen

und -experten bedingt den erfolgreichen Abschluss des DAS, d. h. die erfolgreichen Abschlüsse beider CAS sowie einen einschlägigen Praxisnachweis als Immobilienschätzerin bzw. Immobilienschätzer. Periodisch muss eine Rezertifizierung absolviert werden. Die ersten Zertifizierungen erfolgen nach Abschluss des ersten CAS II im Jahr 2008.

#### Bestimmung für Quereinsteiger CAS/DAS

(Anrechenbarkeit früherer SIV-Ausbildungen oder eidg. Fachausweis) Gemäss Absprache mit den Hochschulen Burgdorf, Luzern und St. Gallen können Absolventen der bisherigen SIV Kurse als «Quereinsteiger» in den CAS I einsteigen. Für Quereinsteiger in den CAS I gelten folgende spezielle Bestimmungen:

- Die Kurse SIV-Basiskurs und SIV-Expertenkurs sind bis zu drei Jahre anrechenbar, d. h. die Anwesenheitspflicht wird erlassen, die Prüfungen müssen jedoch gemacht werden.
- Zur Prüfung zugelassen wird nur, wer die allgemeinen Aufnahmebedingungen der entsprechenden Hochschule erfüllt.
- Die Prüfungen werden an einem offiziellen, gesamtschweizerisch einheitlichen Prüfungstermin abgelegt. Wird die Prüfung bestanden, so kann man als Quereinsteiger in den CAS I eintreten.

■ Der Prüfungstermin im Jahr 2006 ist der Samstag, *30. September 2006*.

Als Prüfungsort können die Hochschule Burgdorf, Luzern oder St.Gallen ausgewählt werden.

■ Die Anmeldung zur Prüfung erfolgt direkt über das Sekretariat des SIV. Entsprechende Anmeldeformulare können beim SIV-Sekretariat bezogen werden. Die Einladung zur Prüfung erfolgt direkt von der jeweiligen Hochschule.

■ Die Prüfungen sind gebührenpflichtig, Fr. 400.– je Prüfung inkl. Lehrmaterial 2006, Fr. 200.– je Prüfung exkl. Lehrmaterial 2006.

Die Kosten für den CAS I unter Anrechnung des SIV-Basiskurses belaufen sich auf Fr. 6600.– (gilt für das Jahr 2006 inkl. Prüfung).

■ Die Kosten für den CAS I unter Anrechnung des SIV-Basis- und Experten-kurses belaufen sich auf Fr. 4200.– (gilt für das Jahr 2006 inkl. Prüfung).

■ Diese Regel gilt nur während einer Übergangsfrist von zwei Jahren bis 2008. Danach können alte SIV-Kurse nicht mehr angerechnet werden.

Personen mit einem eidg. Fachausweis für Immobilienschätzer, die auch die allgemeinen Aufnahmebedingungen der jeweiligen Hochschule erfüllen, müssen alle Prüfungen und die Querschnittsarbeit machen, d. h. 3 Prüfungen (inkl. Lehrmaterial 2006) plus Querschnittsarbeit > Total Fr. 3000.–.

Mit dieser Regelung erhalten Absolventen früherer SIV-Kurse sowie Inhaber des eidg. Fachausweises für Immobilienschätzer die Möglichkeit, direkt in das neue Studienmodell für Immobilienschätzer an Schweiz. Hochschulen einzusteigen. Weitere Informationen dazu erhalten Sie direkt von einer der aufgeführten Hochschulen oder vom SIV-Sekretariat.

#### **Anmerkung der Redaktion**

Im Flyer über den Zertifikatslehrgang CAS I, der diesem SIVinfos beiliegt, sind noch die alten Starttermine im August 2006 aufgeführt. Die neuen Starttermine an den jeweiligen Hochschulen sind:

Luzern: 17. Oktober 2006

Burgdorf: 19. Oktober 2006

St.Gallen: 25. Oktober 2006

#### **Durchstarten**

Absolventen vergangener SIV-Basiskurse und/oder SIV-Expertenkurse können im Oktober 2006 als Quereinsteiger einen Zertifikatslehrgang Immobilienbewertung an den Hochschulen Burgdorf, Luzern oder St.Gallen besuchen. *Die Eintrittsprüfung findet für alle drei Hochschulen am Samstag, 30. September 2006, statt.* Informationen und Anmeldeformulare können direkt beim SIV-Sekretariat bezogen werden. ■

#### **Beispiele für Quereinsteiger aus SIV-Kursen**

Absolventen des SIV-Basiskurses können in den 2. Teil (Vertiefungskurs) des CAS I einsteigen, sofern sie:

- den SIV-Basiskurs nicht vor dem Jahr 2003 absolviert haben,
- die Prüfung 1 (Basiskurs) bestanden haben,
- die Anzahl Jahre der einschlägigen Berufserfahrung vorweisen können (Bild 3) sowie
- die übrigen Aufnahmebedingungen der entsprechenden Hochschule erfüllen.

Absolventen des SIV-Expertenkurses können in den 3. Teil (Spezialkurs) des CAS I einsteigen, sofern sie:

- den SIV-Basis- und SIV-Expertenkurs nicht vor dem Jahr 2003 absolviert haben,
- die Prüfungen 1 und 2 (SIV-Basis- und SIV-Expertenkurs) bestanden haben,
- die Anzahl Jahre der einschlägigen Berufserfahrung vorweisen können (Bild 3) sowie
- die übrigen Aufnahmebedingungen der entsprechenden Hochschule erfüllen.

**Achtung:** Diese Regel gilt nur während einer Übergangsfrist von zwei Jahren bis 2007. Danach können SIV-Kurse nicht mehr angerechnet werden.

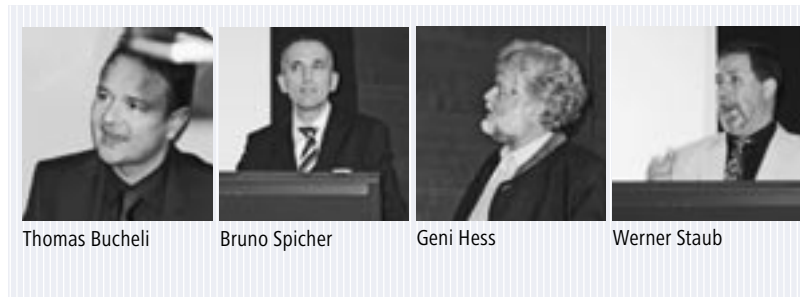
#### **Adressen Hochschulen (Anbieter CAS I im Jahr 2006):**

- **Hochschule für Architektur, Bau und Holz HSB Burgdorf**  
Pestalozzistrasse 20, 3400 Burgdorf  
Sekretariat: 034 426 41 03  
yvonne.kaldas-mueller@bfh.ch  
www.hsb.bfh.ch
- **Hochschule für Technik + Architektur Luzern**  
Technikumstrasse 21, 6048 Horw  
Sekretariat: 041 349 34 80  
weiterbildung@hta.fhz.ch  
www.hta.fhz.ch
- **Hochschule für Angewandte Wissenschaften St.Gallen**  
Tellstrasse 2, 9001 St.Gallen  
Sekretariat: 071 226 12 04  
ueli.hagger@fhsg.ch  
www.fhsg.ch/wb

## | RÜCKBLICK | Welche Auswirkungen haben Klimaveränderungen auf die Wertentwicklung von Grundstücken?

Das Rahmenprogramm der 8. SIV vom Donnerstag, 30. März 2006, stand im Zeichen des Klimawandels. Vier Experten verschiedener Fachrichtungen diskutierten im Swiss Re Centre for Global Dialogue über die (möglichen) Auswirkungen.

Blickwinkel waren: Klimaveränderungen im Allgemeinen (Thomas Bucheli), Versicherbarkeit von Umwelteinflüssen (Bruno Spicher), Bestandsaufnahmen aus betroffenen Gebieten (Geni Hess) und Auswirkungen auf die Bewertung von Grundstücken (Werner Staub). ■



Thomas Bucheli

Bruno Spicher

Geni Hess

Werner Staub

### Einige Impressionen



## | INTERN | Weiterbildung

	Kursort	Datum	Kosten
<b>SIV-Basiskurs SUPSI</b> 8 Tage à je 8 Lektionen = 64 Lektionen	Lugano	31.10.2006 – 24.11.2006 (Unterrichtssprache Italienisch)	
<b>SIV-Expertenkurs</b> 8 Tage à je 8 Lektionen = 64 Lektionen	Olten	22.08.2006 – 22.09.2006	Fr. 2650.–/2950.–
<b>SIV-Kurs Spezialobjekte</b>			
<b>Gesamtkurs</b> 8 Tage à je 8 Lektionen = 64 Lektionen	Olten	31.10.2006 – 28.11.2006	Fr. 2650.–/2950.–
<b>Einzelkurse</b> 1 Tag à 8 Lektionen	Olten		Fr. 450.–/500.–
<b>Refresher</b>		31.10.2006	
<b>Gastgewerbe/Hotellerie</b>		03.11.2006	
<b>Baurecht/Wohnrecht/Nutzniessungen</b>		07.11.2006	
<b>Öffentliche Bauten</b>		10.11.2006	
<b>Landwirtschaft BGG</b>		17.11.2006	
<b>Industrie- und Kommerzbauten</b>		21.11.2006	
<b>Techn. Anlagen/Szen. Schätzungen</b>		24.11.2006	
<b>Portfoliobewertung/Rating</b>		28.11.2006	
<b>SIV-Themenseminar</b> ½ Tag à 4 Lektionen (nachmittags)	Olten Winterthur	26.09.2006 28.09.2006	Fr. 190.–/290.– Fr. 190.–/290.–
<b>NDK Immobilienbewertung CAS I</b> 224 Lektionen	HSB Burgdorf HTA Luzern FHS St.Gallen	24.08.2006 – 05.2007 22.08.2006 – 05.2007 30.08.2006 – 05.2007	Fr. 7250.– resp. 7500.–
<b>NDK Immobilienbewertung CAS II</b> 224 Lektionen ab 2007 Detailunterlagen der einzelnen Fachhochschulen im SIV-Ausbildungsprogramm			
<b>SIV-Zertifizierung</b> Ab 2008 nach Abschluss CAS II Detailunterlagen der einzelnen Fachhochschulen im SIV-Ausbildungsprogramm			

## Anmeldung

- Ich melde mich für  
folgenden Kurs an:

Ort:

- Senden Sie mir bitte ein Anmeldeformular für die Eintrittsprüfung (30. September 2006) in CAS I für Quereinsteiger (ehem. SIV-Basis/Expertenkursteilnehmende).
- Bitte schicken Sie mir das aktuelle SIV-Ausbildungsprogramm.

**Personalien**

Name  Tel. Privat

Vorname  Tel. Geschäft

Strasse/Nr.  Mobile

PLZ/Ort  E-Mail

SIV-Mitglied  ja  nein

**Rechnungs-  
adresse**

Name  Strasse/Nr.

Vorname  PLZ/Ort

Ort/Datum  Unterschrift

**Ihr Kontakt** Anmeldung bitte per Post oder Fax an:  
Schweiz. Immobilienschätzer-Verband, Poststr. 23, Postfach 2149, 9001 St.Gallen, Fax 071 223 19 20  
Oder online via [www.immobilienschaezter.ch](http://www.immobilienschaezter.ch).

**Infos** Weitere Auskünfte erhalten Sie über 071 223 19 19 oder [info@immobilienschaezter.ch](mailto:info@immobilienschaezter.ch).

