

Editorial



Andrea Vogt

Seit Jahresbeginn begrüsst unsere Mitglieder eine neue freundliche Stimme

Mit Frau Andrea Vogt haben wir seit Jahresbeginn eine junge, kundenorientierte Mitarbeiterin in unserem Sekretariat. Da sie bereits Ihre kaufmännische Lehre in einer Immobilienverwaltung absolvierte und von der Immobilienbranche begeistert ist, hat sie branchenspezifische Kenntnisse, die Sie mit Spass bei uns umsetzt. Neben ihrer buchhalterischen Erfahrung macht Frau Vogt auch beim freundlichen Empfang an unseren Kursen eine gute Figur, was natürlich frühmorgens die Teilnehmer freut. Die SIV-Mitglieder und Kollegen wissen sie bereits nach wenigen Wochen zu schätzen und wir wünschen Ihr viel Freude und Erfolg bei uns!

Redaktion SIVinfos:

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

Sekretariat:

Sekretariat SIV, Thunstrasse 201
3074 Muri, Tel. 031 952 68 63

Präsident:

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

Vizepräsident:

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

Das Schlechtachten und der gute Ruf

Als ich letztthin noch abends spät am Computer hockte, fragte mich meine Tochter vor dem zu Bett gehen, was das eigentlich sei, alle diese Zahlen und so. «Das ist ein Gutachten, ein Schätzungsgutachten» erklärte ich meiner wissensdurstigen Jüngsten. «Ein Gutachten, ach so! Ja... gibt es demzufolge auch Schlechtachten?» Zuerst habe ich mal herzlich gelacht und ihr erklärt, das sei bei SIV-Mitgliedern völlig ausgeschlossen. Aber je länger ich über diese Wortspielerei nachdenke, desto mehr vergeht mir das Lachen.

Ich erhalte häufig Kopien von Schätzungsgutachten, meistens von den Liegenschaftseigentümern und Auftraggebern mit der Bitte um Kommentar und Beratung, aber oft auch als «Müsterchen» mit besonderen Fehlern. Es werden leider viele schlechte Gutachten verfasst, von Schätzern, die sich ihrer Verantwortung gegenüber dem Auftraggeber offenbar nicht bewusst sind. Diese Schätzer sind sich wohl auch nicht bewusst, dass sie mit jedem «Schlechtachten» dem ganzen Schätzerstand schaden.

Nun wird es schlimm: Mit der Freigabe des offiziellen SIV-Logo für unsere Mitglieder steht auf manch einer Immobilienschätzung jetzt neu auch das SIV-Signet. Heute früh, mich trifft fast der Schlag, erhalte ich eine Schätzung zugespielt, da prangt oben in voller Grösse 5 cm breit unser SIV-Logo! So, als erstelle der SIV selber auch Immobilienschätzungen! ...und noch schlimmer: Die Schätzung ist schlecht, unsorgfältig und fehlerhaft, mit einem Verkehrswert, der einer genaueren Überprüfung niemals standhalten könnte. ...und nun das Schlimmste: Mit einer solchen Schätzung schadet dieser Schätzer nicht nur seinem eigenen Ruf, sondern auch dem des SIV. Ein jeder, der ein Gutachten mit unserem offiziellen SIV-Logo in den Händen hält, wird davon ausgehen, dass der Gutachter, der sich als Mitglied des grössten schweizerischen Schätzerverbandes ausweist, auch über die nötige Fachkompetenz verfügt.

Es stellen sich in diesem Zusammenhang viele Fragen und einige Antworten:

- Unsere Mitglieder, die in ihren Gutachten das SIV-Logo verwenden, sollen sich ihrer Verantwortung auch gegenüber dem SIV bewusst sein.
- Die Mitgliedschaft beim SIV und die Verwendung unseres SIV-Logo ist kein Qualitätsausweis. Der SIV kann weder die Fachkompetenz ihrer Mitglieder noch die Qualität der Gutachten garantieren.
- Der SIV «garantiert» ausdrücklich nur für jene Mitglieder, die nach einem anspruchsvollen Aufnahmeverfahren in die EXPERTENGRUPPE aufgenommen worden sind. Diese sind berechtigt, den Titel «Schätzungsexperte SIV» zu tragen.
- Das grösste Bestreben des SIV ist die Hebung des Qualitätsstandards im schweizerischen Schätzungswesen. Ein breites Angebot an Kursen und Seminaren ermöglicht unseren Mitgliedern, sich die nötigen Fachkenntnisse anzueignen.

Liebe SIV-Mitglieder, bitte achten Sie auf Ihren guten Ruf als Immobilienschätzer, und auch auf den Ruf des SIV! Seien Sie selbstkritisch: fühlen Sie sich den hohen Anforderungen einer Immobilienschätzung tatsächlich gewachsen? Wer nur unseren Basiskurs besucht und das Grundwissen zweimal durchgelesen hat, sollte sich unbedingt noch weiterbilden. Nutzen Sie unsere Kurs- und Seminarangebote, es lohnt sich immer.

Ihr Francesco Canonica, Präsident SIV



Jürg Egger

Mit dem erfolgreichen Aufbau eines professionellen Ausbildungsprogrammes und als offizielle Ausbilder im Schätzwesen an Schweizer Fachhochschulen hat sich unser Verband innert kurzer Zeit etablieren können.

Wir sind nun bestrebt, mit organisatorischen Massnahmen und der Anpassung unserer Strukturen die Qualität unserer Dienstleistungen weiter zu verbessern. Als dynamischer Berufsverband passen wir unser Angebot laufend den aktuellen Bedürfnissen unserer Mitglieder an. Mit einem neuen Sekretariat sowie effizienter Ressortverantwortungen und modernen Hilfsmittel verfügen wir über eine schlagkräftige Organisation. Durch die Rekrutierung ausgewiesener Fachleute als Dozenten in unseren Seminaren und Kursen, konnten die bisherigen Teilnehmer ihren Wissensstand bei der Bewertung von Immobilien kontinuierlich verbessern.

Noch sind wir nicht am Ziel – aber einen rechten Schritt näher. Der ständige Zuwachs unseres Mitgliederbestandes zeigt, dass die Zugehörigkeit zum einzigen Berufsverband der Schweiz, der sich ausschliesslich der Immobilienschätzung widmet, an Attraktivität gewinnt.

Wir laden unsere Mitglieder, aber auch neue Interessenten zu unserer diesjährigen Generalversammlung in Luzern ein und freuen uns auf Ihre rege Teilnahme!

Ihr Redaktor
Jürg Egger

SIV isch gueti Musig!

Man hört es sofort: da spielt ein erstklassiges Orchester. Die Vorstandsmusiker sind mit Begeisterung dabei. Die besondere SIV-Musik ist weitherum bekannt und gefällt dem Publikum. Die stets wachsenden Zahlen der begeisterten Zuhörer beweisen es: Ende 2001 umfasste die Fangemeinde des SIV 550 Mitglieder, das sind 72 oder 15% mehr als am Anfang des Jahres.

Das Orchester

Das Orchester, unser Vorstand, zählt nebst dem Dirigenten noch weitere neun Mitglieder. Im Berichtsjahr wurden 9 Vorstandssitzungen und zwei ausserordentliche Strategietagungen abgehalten. Das Sekretariat hat die grossen administrativen Aufgaben für Vorstand, Verband und Ausbildungswesen unter der Leitung von Fred Tschantré mit Bravour bewältigt.

Der SIV auf Tournee

Wie jedes gute Orchester ging auch der SIV mit vielen begeisternden Auftritten auf Tournee:

Die Generalversammlung 2001 in Kloten wurde kombiniert mit der Besichtigung der Grossbaustelle des neuen Flughafens. An der eigentlichen GV nahmen 62 SIV-Mitglieder teil. Gastredner war Herr Bruno Heinzelmann, Klotens Stadtpräsident.

Jürg Gredig, Leiter der Aus- und Weiterbildung, ist verantwortlich für die Schulungsanlässe im *SIVforum*. Das Jahr 2001 war äusserst erfolgreich, besuchten doch insgesamt über 300 TeilnehmerInnen unsere Kurse und Seminare.

Wie bereits in den Vorjahren wurden zwei Basiskurse durchgeführt: Der Frühlingskurs in Egerkingen mit 35 TeilnehmerInnen und der Herbstkurs in Winterthur mit 55 TeilnehmerInnen.

Ein grosser Erfolg war das Themenseminar über die Barwert- und DCF-Methoden, welches Dank des grossen Interesses gleich zweimal durchgeführt wurde. Insgesamt besuchten 137 Fachleute diese interessante Veranstaltung.

Im Juli wurde das Prüfungsseminar mit 22 TeilnehmerInnen durchgeführt. Es diente den Kandidatinnen und Kandidaten der eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer als praxisnahe Prüfungsvorbereitung.

Mitte Oktober 2001 begann in Bern der Expertenkurs, der modulartig die hohe Schule des Immobilienschätzens vermittelt. Insgesamt machen über 70 TeilnehmerInnen von diesem Weiterbildungsangebot Gebrauch.

Solistendiplome

Die eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer haben insgesamt 15 SIV-Mitglieder bestanden. Ganz herzliche Gratulation! Allen Absolventen der Prüfung und der vorbereitenden SIV-Kurse und Seminare gebührt grosse Anerkennung für den enormen persönlichen Einsatz.

Der SIV hat mit der Entsendung von über einem Dutzend Prüfungsexperten viel zum Gelingen der Prüfung beigetragen.

Noten und Partituren

Im Jahr 2001 sind zwei Ausgaben der *SIVinfos*, unsere Verbandszeitung, erschienen. Jürg Egger publiziert mit viel Geschick Verbandsaktualitäten und interessante schätzungs-technische Themen.

Peter Jenzer betreut mit viel Sachverstand unseren Internetauftritt. Insgesamt wurde unsere Homepage im vergangenen Jahr 8535 mal angeklickt (www.immobilienschaetzer.ch). Im Jahr 2001 wurden über 650 Exemplare des Schätzerlehrgangs «Grundwissen» verkauft.

Im Berichtsjahr wurden folgende wichtige Reglemente erlassen:

Die Standesregeln dokumentieren die hohen Anforderungen bezüglich Berufsethik und Fachkompetenz. Das Reglement der Expertengruppe SIV regelt das Aufnahmeverfahren und die besondere Mitgliedschaft. Das Reglement für die Verwendung des SIV-Logos regelt Berechtigung und Gebühren bei der Verwendung unseres Verbands-Logos.

Strategie und Entwicklung

Das Jahr 2001 war für unseren Verband in vielerlei Hinsicht ein wichtiges Jahr: Ein Jahr der Selbstfindung und inneren Entwicklung. In den dreieinhalb Jahren unseres Bestehens haben wir erfolgreich grosse Schritte mitgemacht. Nun gilt es, diesen rasanten Prozess auf eine solide Basis zu stellen. Die «strategische Organisationsentwicklung» erhielt 2001 eine zentrale Bedeutung:

Leo Stäuble, unser Vizedirigent, hat mit einer kleinen Arbeitsgruppe die Eigenarten, Stärken und Schwächen unseres Verbandes analysiert. In besonderen Strategietagungen erarbeitete der Vorstand die Instrumente für eine effiziente Verbandstätigkeit, die der kommenden Entwicklung genügen sollen.

Per 1. Januar 2002 treten die neuen Organisationsformen in Kraft. In der ersten *SIVinfo* 2002 werden unsere Mitglieder umfassend darüber informiert.

Wechsel und Erneuerung

Die Arbeiten, die unser Verbandssekretariat vor und hinter den Kulissen leistet, sind riesig und werden weiter anwachsen. Der Vorstand hat angesichts der zu erwartenden Entwicklungen die Sekretariatsführung ausgeschrieben und unter sechs Bewerbern die Firma Aare Immobilientreuhand AG ausgelesen. Der Sekretariatswechsel wird per 1. Januar 2002 vorgenommen.

Der Vorstand dankt dem Büro Tschantré Architekten AG für die geleisteten Arbeiten und Fred Tschantré persönlich für seinen langjährigen Einsatz und die grossen Verdienste um den SIV.

Gutes Orchester, gutes Publikum

Es macht Spass, mit einem guten Vorstand arbeiten zu dürfen. Ich danke allen meinen Vorstandskollegen für ihre grosse Arbeit und für die gute Kameradschaft, und ich gratuliere zu der hervorragenden Arbeit eines jeden Einzelnen.

Ich hoffe, liebe SIV-Mitglieder, Sie waren mit unserem Repertoire im 2001 zufrieden. Der Geigenkasten klappt jetzt zu.

Wir hoffen, auch im 2002 auf unser gutes Publikum zählen zu können. Gueti Musig vom SIV.

F. Canonica, Präsident SIV

Wir freuen uns, Sie zur vierten Generalversammlung des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV nach Luzern einzuladen.



Auch in diesem Jahr haben wir einen interessanten Leckerbissen für Sie ausgesucht: Die Besichtigung des Kultur- und Kongresszentrums KKL von Jean Nouvel vor der eigentlichen Generalversammlung des SIV.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und hoffen, dass Sie auch den Kontakt mit den Kollegen und die Besichtigung geniessen werden.

Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV
Der Vorstand

Programm GV 2002

Datum: Donnerstag, 7. März 2002

**Ort: Kleiner Saal im Trakt A,
Kunst- und Kulturzentrum
Luzern**

- 15.45 Eintreffen der Teilnehmer
- 16.00 Besichtigung des KKL
- 16.15 Rundgang in geführten Gruppen durch den Konzertsaal «salle blanche»
- 17.15 Apéro im Kongressfoyer Trakt A, 1. Obergeschoss
- 18.00 Eröffnung der GV 2002
Begrüssung durch Francesco Canonica, Präsident SIV
- 19.00 Schluss der GV

Es besteht die Möglichkeit den Rundgang mit einer Hörprobe zu ergänzen. Um 20.00 Uhr findet ein Konzert des Luzerner Sinfonieorchesters statt. Reservationen unter Telefon 041 226 70 71

Die Kapitalisierungssatz-Sünde

Die schlimmste Todsünde ist jene, die man nicht ausrotten kann. In diese Gruppe gehört auch die Kapitalisierungssatz-Sünde. Mit erschreckender Hartnäckigkeit halten sich untaugliche Praktiken aufrecht, die in ihrer Anwendung zu unzutreffenden Verkehrswerten führen.

Das Thema «Kapitalisierungssatz» ist sehr komplex und äusserst wichtig. In den Basis- und Expertenkursen des SIV wird es ausführlich behandelt. Im Rahmen dieser kleinen «Sündenrubrik» kann nicht jeder Aspekt ausgeleuchtet werden. Deshalb folgen hier nur stichwortartig einige wichtige Hinweise, die es zu beherzigen gilt:

Der «richtige Kapitalisierungssatz»

Der (Brutto-)Kapitalisierungssatz wird wie folgt festgelegt:

Basiszinssatz – Fremdkapitalzinssatz – Eigenkapitalrenditeerwartung

Kostenzuschläge: jährliche wiederkehrende Kosten (Betriebskosten, Reparaturen, Unterhalt, MZ-Verluste, Verwaltung)

Rückstellungen: jährlich erforderliche Rückstellungen für grosszyklische Erneuerungen (Evtl. Korrekturen für ausserordentliche Wertsteigerungs- oder Wertverlustererwartung)

Die goldenen Regeln

Heute – hier – und jetzt

Der Kapitalisierungssatz wird für die am Stichtag herrschenden Verhältnisse festgelegt, nicht für irgendwelche zufälligen Durchschnittsjahre. Es werden ja auch die am Stichtag erzielbaren Erträge verwendet. Das ist die zeitliche Kongruenz.

Brutto-Brutto respektive Netto-Netto

Die direkte Ertragskapitalisierung ist die «Bruttomethode». Sie erfordert die Verwendung des Bruttoertrages (z.B. Nettomietzinse) und des Brutto-Kapitalisierungssatzes (wie im obenstehenden Beispiel). Bei Barwert- und DCF-Schätzungen wird der Nettoertrag verwendet, was die Anwendung eines Netto-Kapitalisierungssatzes erfordert. Der Netto-Kapitalisierungssatz entspricht dem Basiszinssatz. Das ist die Brutto-Netto-Kongruenz.

Objektbezogen (Objektypologie)

Der Kapitalisierungssatz wird für das konkrete Objekt individuell festgelegt. Er berücksichtigt die objekttypischen langfristigen Verhältnisse, zum Beispiel:

Expertenwissen

Schätzen von Liegenschaften «ausserhalb der Bauzone»

Das eidg. Raumplanungsgesetz macht eine strikte Abgrenzung zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen. Gebiete, die in den Zonenplänen als Perimeter mit bestimmter Nutzung bezeichnet werden, sind grundsätzlich Bauzonen. Die Behörden sind weitgehend frei in der Schaffung und Benennung der Zonen.

Bauzonen:

Übliche Zonen sind:

- Wohnzone, Kernzone, Dorfzone, Zentrumszone, Villenzone
- Arbeitszone, Gewerbezone, Dienstleistungszone, Industriezone
- Zone für öffentliche Nutzung, Sportzone
- Grünzone (ist Bauzone mit Bauverbot)
- Schutzzone, Ausbeutungszone
- Landwirtschaftszone, Bauernhauszone
- u.a.

Nichtbauzone:

Alle Gebiete ausserhalb der im Zonenplan bezeichneten Zonen sind Nichtbauzonen.

Bauen darf man überall, Schätzen muss man auch überall

Der Kiosk in der Eigernordwand, das Rustico am Monte Bré und das Hochstudhaus ennet-dem-Wald liegen möglicherweise ausserhalb der Bauzonen. Irgendeinmal muss auch bei diesen Objekten eine Verkehrswertschätzung vorgenommen werden. Für die Schätzung von Objekten innerhalb und ausserhalb der Bauzonen gelten keine unterschiedlichen Schätzungsregeln:

Die anerkannten Schätzungsregeln gelten immer, überall und für alle Objekte, ohne Rücksicht auf deren Zonenzugehörigkeit.

Eine Ausnahme bilden die landwirtschaftlichen Grundstücke, die dem besonderen Schutz des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht BGBB unterstellt sind und deren Wert nach den Vorschriften des BGBB geschätzt werden müssen.

Nachstehend werden einige Fragen beantwortet, die sich vorallem in Gebieten ausserhalb normaler Bauzonen stellen:

Frage 1:

Ich muss ein älteres Dreifamilienhaus schätzen, welches sich etwa 250 m ausserhalb der Bauzone befindet. Kann die Lageklassenmethode für die Schätzung des relativen Landwertes beim Realwert angewendet werden?

Ja! Die Lageklassenmethode kann grundsätzlich bei jeder überbauten Liegenschaft angewendet werden, unabhängig davon, ob sie sich innerhalb oder ausserhalb der Bauzone befindet. Bei Anwendung der SIV-Lageklassentabellen ist das Hauptkriterium «B Nutzung» mit einer tiefen Note einzusetzen (Note bis max. 2).

Frage 2:

Welche Schätzungsmethode soll ich für die Verkehrswertschätzung eines Bauernhauses mit ca. 8 500 m² Kulturland anwenden?

Hände weg! Dieses Bauernhaus untersteht mit grosser Wahrscheinlichkeit dem BGGB. Die Schätzung muss nach den entsprechenden Verordnungen erfolgen. Das ist aber etwas für die spezialisierten Schätzer für landwirtschaftliche Objekte. Im SIV-Expertenkurs wird dieses Spezialthema in einem besonderen Modul behandelt.

Frage 3:

In einem kleinen Weiler ausserhalb der Bauzonen hat es zwischen einigen Bauernhäusern einen noch unüberbauten schönen Bauplatz von ca. 1100 m². Ist das nun Bauland, und wenn ja: mit welcher Methode soll ich dieses Land schätzen?

- Zuerst ist abzuklären, ob dieses Land zu einem Landwirtschaftsbetrieb gemäss BGGB gehört. Wenn ja: Hände weg! (Siehe oben). Dabei ist unerheblich, ob diese Fläche abparzelliert ist oder zu einer grösseren Parzelle gehört. Die Abklärung erfolgt in der Regel mittels einer «Feststellungsverfügung» durch die zuständige Behörde (je nach Kanton der Bezirksverwalter, der Grundbuchverwalter, der Regierungsstatthalter o. a.).
- Wenn feststeht, dass dieses Land nicht dem BGGB unterstellt ist, so handelt es sich um unüberbautes Land, welches primär nach der Vergleichsmethode geschätzt wird. Es ist abzuklären, wieviel für gleichartige Grundstücke in der betreffenden Gegend heute bezahlt wird. Gestützt auf diese Vergleichspreise wird der Verkehrswert bestimmt.
- Wenn keine geeigneten Vergleichszahlen vorliegen, muss der Wert nach einer anderen Methode bestimmt werden. Dabei ist ganz sorgfältig abzuklären, ob und in welchem Mass das Land überhaupt überbaut werden darf. Diese Abklärungen sind unbedingt bei den zuständigen Behörden vorzunehmen (Bauverwaltung, Planungsamt etc.). Möglicherweise dürfen in sehr beschränktem Umfang nur Bauten gestattet, die der Landwirtschaft dienen.
- Die Kantone interpretieren den ominösen Art. 24 RPG (Bauen ausserhalb der Bauzone) auf sehr unterschiedliche Art und Weise. Es ist nicht a priori ausgeschlossen, dass auf diesen 1100 m² tatsächlich eine Wohnbaute erstellt werden darf. In einem solchen Fall kann das Land nach der Lageklassenmethode geschätzt werden. Die tatsächliche Überbaubarkeit muss aber unbedingt und zweifelsfrei gegeben sein!
- Zum Schluss muss die Landschätzung noch plausibilisiert werden: ist es tatsächlich «Bau»-land? Besteht überhaupt eine Nachfrage bei diesem Objekt? Wenn die Eigentümer nicht im geringsten daran denken es zu verkaufen oder selber zu überbauen, wenn kein vernünftiger Mensch dort je bauen wird, dann ist es eben kein «Bau»-land. Machen Sie die Probe aufs Exempel: die Schätzung darf nicht einen höheren Wert ergeben, als der Schätzer selber zu bezahlen bereit wäre!

Weitere Fragen beantworten wir in der nächsten Ausgabe.

Francesco Canonica, Bern

- Typischerweise hat ein Vierfamilienhaus eine andere Finanzierung als ein Werkstattgebäude. Der Basiszinssatz muss dies berücksichtigen.
- Ein älteres Haus mit Ziegeldach, Dachvorsprung und verputzter Fassade erfordert weniger Unterhalt und weniger Rückstellungen als ein neueres Haus mit geklebter Isolation, vielen Silikonfugen und Flachdach ohne Dachvorsprung. Der Basiszinssatz berücksichtigt die langfristigen Objektverhältnisse, nicht den zufälligen Zustand am Stichtag.

Das Eigenkapital

Ob eine Liegenschaft «begehrtestwert» ist, hängt ab einzig von der erzielbaren Eigenkapitalrendite. Alle andern Elemente der Ertragsrechnung sind nicht wertbildend: die entstehenden Kosten werden mit den jährlichen Erträgen bezahlt. Was am Ende des Jahres übrigbleibt, ist die Eigenkapitalrendite. Nur diese ist «wertbildend». Darum ist der Zinssatz der Eigenkapitalrenditeerwartung sehr wichtig.

Falsch: Die Kapitalisierungssatz-Pauschale
Setzen Sie in Ihre Ertragswert-, Barwert- oder DCF-Berechnung niemals einfach eine pauschale Zahl als Kapitalisierungssatz ein. So detailliert wie Sie die Flächen und die Erträge berechnen, so detailliert muss auch der Kap.satz bestimmt werden.

Falsch: Hypozinssatz plus 3 Prozent

Legen Sie den Kapitalisierungssatz nie nach dieser Methode fest. Verwenden Sie immer das Schema: Basiszinssatz aus EF und FK + Zuschlag für jährliche Kosten + Zuschlag für erforderliche Rückstellungen evtl. +/- ausserordentliche Erwartungen

Falsch: Banken-Kapitalisierungssatz bei Verkehrswert

Viele Banken geben für die bankeninternen Schätzungen den anzuwendenden Kapitalisierungssatz fix vor. Das Resultat der Ertragswertrechnung ist dann ein Bankenwert, aber kein Verkehrswert. Für Ertragswertschätzungen bei der Verkehrswertbestimmung muss der Kapitalisierungssatz individuell für jedes einzelne Objekt festgelegt werden, so individuell auch alle andern Elemente festgelegt werden.

Der Klassiker unter den SIV-Kursen

Bereits haben weit über 400 Bau- und Immobilienfachleute diesen Kurs absolviert. Im Frühjahr 2002 wird er bereits zum neunten Mal durchgeführt. Das bewährte Konzept wird unverändert angeboten. Das Ziel ist nach wie vor eine fundierte Einführung ins Grundwissen der Schätzungslehre sowie Konsolidierung des bereits vorhandenen Grundwissens. Dabei wird laufend auf die aktuellen Begriffsanwendungen im Schätzungswesen Rücksicht genommen. Als Lehrstoff dient der im Jahr 2000 durch den SIV neu herausgegebene Schätzerlehrgang «Die Immobilienschätzung».

Der SIV-Basiskurs wird zweimal durchgeführt.

Ort: Kongresszentrum Mövenpick in Egerkingen

Daten: Dienstag, 4. Juni 2002
Freitag, 7. Juni 2002
Dienstag, 11. Juni 2002
Samstag, 15. Juni 2002

Ort: Hotel Banana City, Winterthur

Daten: Dienstag, 17. September 2002
Freitag, 20. September 2002
Dienstag, 24. September 2002
Samstag, 28. September 2002

Kosten: für SIV-Mitglieder: CHF 1'450.–
für Nichtmitglieder: CHF 1'600.–

Das SIVforum rechnet auch im Jahr 2002 mit rasch ausgebuchten Grundkursen. Es empfiehlt sich daher, sich frühzeitig für einen der beiden Kurse anzumelden.

Nachdiplomkurs Immobilienbewertung an Schweiz. Fachhochschulen

Im SIVinfo Nr. 9/Dezember 2001 haben wir Sie über den neuen Nachdiplomkurs Immobilienbewertung an verschiedenen Schweiz. Fachhochschulen orientiert. Die Ausbildung wird durch Schweiz. Fachhochschulen in Zusammenarbeit mit dem SIV angeboten. Warum haben sich die Fachhochschulen dieser Ausbildung angenommen?

Immer mehr Bau- und Immobilienfachleute befassen sich mit Immobilienschätzungen. Sie erweitern damit ihre angestammten Geschäftsfelder oder vertiefen ihre Fachkenntnisse für eine ganzheitliche und wirtschaftliche Betrachtungsweise von Immobilien. «Schätzer planen besser», da sie immer auch ökonomische Überlegungen einbeziehen können.

Das Schätzungswesen kann als Königsdisziplin im Bau- und Immobilienbereich angesehen werden. Nirgends sonst benötigt man ein so breites Fachwissen zur Erfüllung einer professionellen Arbeit wie im Schätzungswesen. Dabei spielen sehr oft szenarische Überlegungen eine zentrale Rolle. Professionelle Immobilienschätzer müssen sich in Baufragen, rechtlichen Aspekten, methodischen Vorgehensprozessen wie auch in den verschiedenen Mechanismen des Immobilienmarktes gleichermaßen auskennen. Immer mehr übernehmen daher auch Baufachleute verschiedenste Schätzungsaufgaben. Diese Leistungen können jedoch nicht ohne fundierte und umfassende Zusatzausbildung erbracht werden.

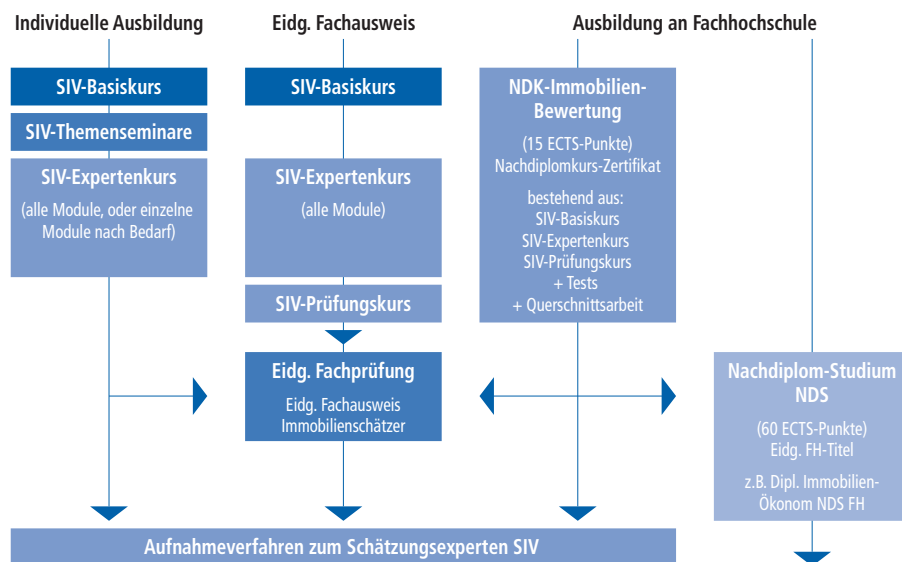
Durch die Integration der Schätzer Ausbildung in die Schweiz. Fachhochschulen, kann eine nachhaltige und qualitativ hochstehende Ausbildung sichergestellt werden. Nach dem Grundstudium, sowie einigen Jahren Berufserfahrung, können Bau- und Immobilienfachleute mit dem NDK Immobilienbewertung einen weiteren Meilenstein in ihrer Ausbildung erreichen. Das NDK Immobilienbewertung, kann nicht nur als optimale Vorbereitung auf die eidg. Berufsprüfung für Immobilienschätzer, sondern auch als Bestandteil einer ganzheitlichen Fachhochschulausbildung angesehen werden. Die Ausbildung ergänzt eine Reihe von Zusatzausbildungen im Bau- und Immobilienwesen wie z.B. Facility-Management, Bauökonomie und Immobilienökonomie.

Inhalte der Lektionen	Lektionenzahl	Selbststudium
Einführung in die Immobilienbewertung und Diverses (Lernmethodik, Präsentationstechnik, und Verantwortlichkeit des Schätzers)	20 L	
Volkswirtschaft im Schätzungswesen	20 L	
Rechtslehre im Schätzungswesen	20 L	
Bauwesen und Bau- / Planungsrecht	24 L	ca. 100 h
Konventionelle Schätzungsmethoden	40 L	
Barwertmethoden, DCF-Methoden	28 L	
Schätzungslehre «Spezialobjekte 1»	20 L	
Schätzungslehre «Spezialobjekte 2»	24 L	
Querschnittsarbeit	12 L	ca. 20 h

Grafik: Aufbau des NDK Immobilienbewertung an Schweiz. Fachhochschulen. Die Studenten des Nachdiplomkurses erhalten 15 ECTS Punkte (Europäisches Kreditpunktesystem) und können die Ausbildung auch als Teil einer weitergehenden Fachhochschulausbildung einsetzen (z.B. Nachdiplomstudium NDS). Der Nachdiplomkurs ist zusätzlich auch eine ausgezeichnete Vorbereitung für die eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer.

Für Fragen zur Fachhochschulausbildung wenden Sie sich bitte direkt an das SIV-Sekretariat: Thunstrasse 201, 3074 Muri, Telefon 031 952 68 63, Fax 031 952 68 67

Was bedeutet der NDK Immobilienbewertung nun für das Ausbildungsprogramm des SIV? Auf das SIV-Ausbildungsangebot mit Basis-, Experten- und Prüfungskurs sowie den Themenseminaren hat der Nachdiplomkurs Immobilienbewertung keinen direkten Einfluss. Erfahrene Schätzer, die nicht einen ganzen Nachdiplomkurs in einer Fachhochschule absolvieren wollen, haben weiterhin die Möglichkeit, sich individuell in ausgewählten Fachgebieten ausbilden zu lassen. Das NDK Immobilienbewertung kann daher als Alternative und vom SIV getragene Ausbildungsmöglichkeit angesehen werden. Das Aus- und Weiterbildungsangebot des SIV wird somit um einen weiteren Baustein erweitert.



Grafik: Aufbau des aktuellen SIV-Aus- und Weiterbildungsangebot im Schätzungswesen.

Je nach persönlicher Zielsetzung können verschiedene Ausbildungswege begangen werden. Dabei stehen grundsätzlich drei Ausbildungsbahnen mit vier unterschiedlichen Zielsetzungen zur Verfügung:

- Individuelle Aus- und Weiterbildung, je nach Bedürfnis und vorhandenem Wissen
- Vorbereitung auf die eidg. Berufsprüfung für Immobilienschätzer (eidg. Fachausweis für Immobilienschätzer)
- Fachhochschulausbildung im Schätzungswesen als Bestandteil einer weiterführenden Fachhochschulausbildung (z.B. NDS-Studium) und/oder als Vorbereitung auf die eidg. Berufsprüfung für Immobilienschätzer
- Jeder Weg kann zum Aufnahmeverfahren als Schätzungsexperte SIV führen (separate Aufnahmebedingungen).

Über diesem umfassenden Ausbildungsangebot stehen weiterhin die Förderung und Verbreitung einheitlicher Begriffe, Definitionen und Methoden, die Steigerung der Fachkompetenz der Bau- und Immobilienfachleute durch eine permanente Weiterbildung im Schätzungswesen sowie die individuelle Weiterbildungsmöglichkeit nach Bedarf und vorhandenem Wissen für das Erreichen der persönlichen Zielsetzungen.

Das *SIVforum* wünscht allen SIV-Mitgliedern und natürlich auch den Nichtmitgliedern, beim Besuch von Kursen, Seminaren und Prüfungen viel Spass und Erfolg.

Jürg Gredig, Stallikon, Leiter Aus- und Weiterbildung SIV

«Land»

im Spannungsfeld von Wert und Preis

- Wie entsteht aus Land Wert?
Einflussfaktoren auf die Preisbildung
Referent: Pirmin Schwander,
Dr. oec. publ.
- Theorie und Methodik der Landwert-schätzung
Referent: Heinz Lanz
- Spezialfälle bei Landwertschätzungen
Referent: Francesco Canonica

Das Seminar richtet sich an alle Immobilienfachleute, die Schätzungsgutachten erstellen und Immobilieneigentümer und Investoren, die Schätzungsgutachten in Auftrag geben.

Das Seminar gilt als Weiterbildungsveranstaltung für Mitglieder des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes, es können aber auch Nicht-SIV-Mitglieder an der Veranstaltung teilnehmen.

Seminarerdaten (2-malige Durchführung):

Donnerstag, 18. April 2002
in Olten (Nachmittag) oder
Dienstag, 23. April 2002
in Winterthur (Nachmittag)

Kosten für die Semiarteilnahme:

für SIV-Mitglieder: CHF 190.–
(inkl. Seminarunterlagen)
für Nichtmitglieder: CHF 260.–

Sollten Sie nicht am Seminar teilnehmen können, senden wir Ihnen die detaillierten Unterlagen zu den einzelnen Referaten gerne zu.

Für die Anmeldung benutzen Sie bitte die beiliegende Anmeldekarte.

Ihr *SIVforum*



Unser neues Sekretariat

Wir stellen Ihnen unseren neuen Sekretär vor

Die Schaltstelle oder das Zentrum eines Verbandes ist beileibe nicht der Vorstand sondern vielmehr das Sekretariat. Die Redaktion der *SIVinfos* hat unseren neuen Sekretär Heinz Lanz mit seiner Mitarbeiterin Andrea Vogt in Muri bei Bern besucht.



Unsere neue Adresse:
Sekretariat SIV
Thunstrasse 201
3074 Muri
Telefon 031 952 68 63
Fax 031 952 68 67
sekretariat@immobilienschaetzer.ch

Mit freundlichen Grüßen

Sekretariat Schweiz.
ImmobilienSchätzer-Verband



Andrea Vogt

SIVinfos: Schildern Sie unseren LeserInnen doch kurz Ihren Werdegang.

Ich bin 37-jährig. Seit Mitte letzten Jahres bin ich Geschäftsführer der Aare Immobilien-Treuhand GmbH, bereits seit 1989 bin ich jedoch als Einzelunternehmer tätig. Meine weiterführenden Ausbildungen habe ich mit dem höheren Fachausweis als Immobilien-Treuhänder abgeschlossen. Vor zwei Jahren habe ich eine Zusatzausbildung als Immobilien-ökonom NDS FH absolviert. Schwergewichtig bin ich in den Bereichen Beratung, Schulung und Verwaltung von Immobilien tätig.

Verfügen Sie auch über MitarbeiterInnen?

Frau Andrea Vogt ist als Vollzeit-Mitarbeiterin bei uns tätig. Sie ist die Visitenkarte des Sekretariates, da der zumeist telefonische Erstkontakt über sie läuft. Sie kümmert sich weiter um die Anliegen der Mitglieder, besorgt das Kurssekretariat und unterstützt mich in allen Belangen. Sie hat sich übrigens in sehr kurzer Zeit ausgezeichnet eingearbeitet. Ich bin in der glücklichen Lage, über weitere MitarbeiterInnen zu verfügen, welche ich nach Bedarf und auch kurzfristig beiziehen kann. Flexibilität ist bei uns gross geschrieben!

Welches sind denn genau Ihre Aufgaben?

Mein Pflichtenheft ist sehr präzise und umfassend. Einfach gesagt sind wir die Schnittstelle zwischen dem Vorstand als Verbandsführung und den Mitgliedern. Etwas ausführlicher umschrieben: Zu den Aufgaben gehören die Mitgliederbetreuung, die Datenverwaltung, allgemeine Sekretariatsarbeiten, der Versand der *SIV*-Publikationen, die Betreuung des *SIVforums* mit den verschiedenen Kursen und Seminaren und nicht zuletzt das Führen der Verbandskasse und der Buchhaltung. Sie sehen, es wird uns nicht langweilig in diesem dynamischen Verband!

Wie gestaltete sich der Übergang vom früheren Sekretariat zu Ihnen?

Ich darf mit Freude feststellen, dass die Übergabe, nicht zuletzt auch dank des grossen Einsatzes von Fred Tschantré, reibungslos ablief. Hingegen habe ich den notwendigen Zeitbedarf für die Einarbeitung unterschätzt, er war deutlich aufwändiger als ich gerechnet hatte. Mit Genugtuung kann ich feststellen, dass wir keine Pannen erlitten, die Software und die anderen technischen Einrichtungen von Anbeginn weg funktionierten, kurzum: Für unsere Mitglieder entstand kein Unterbruch in den Dienstleistungen.

Was schätzen Sie an Ihrer neuen Tätigkeit besonders?

Ich habe sehr gerne vielfältige Kontakte. Sei es mit Verbandsmitgliedern, als Verantwortlicher für die Administration an den Kursen und Seminaren oder auch als Dozent. Weiter betrachte ich die Auseinandersetzung mit der vielfältigen Schätzungsmaterie als stete Herausforderung und Bereicherung. Und nicht zuletzt bin ich stolz, die Zukunft des *SIV* mitgestalten zu dürfen.

Planen Sie Neuerungen bei den Dienstleistungen für unsere Mitglieder?

Selbstverständlich, der Vorstand ist sich immer wieder am Überlegen, wie wir unser Angebot ausweiten können. So hat er z.B. entschieden, den Internetauftritt auszubauen. Verschiedene Dienstleistungen werden inskünftig auch direkt über das Internet abrufbar sein. Vorgesehen ist auch, bis Mitte Jahr eine Datenbank mit allen Mitgliedern aufzuschalten. Damit können auch potentielle AuftraggeberInnen *SIV*-SchätzerInnen in ihrer Region suchen und kontaktieren. Wir sehen diese Marketingmassnahme als sinnvollen Zusatznutzen für unsere Mitglieder.

Haben Sie einen Wunsch oder ein Anliegen an unsere Mitglieder?

Nur einen Wunsch: Wir verstehen uns als echte Dienstleister. Deshalb kontaktieren Sie uns, wir sind offen für Ihre Wünsche und Anliegen.

SIVinfos: Besten Dank für das informative Gespräch und weiterhin viel Erfolg.

Für die *SIVinfos*: Charles Hirschi, Bern