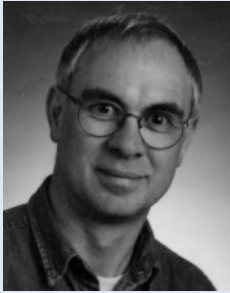


Editorial



Leo Stäuble

Unser Vizepräsident und Gründungsmitglied, Leo Stäuble, dipl. Architekt HTL und Absolvent NDU leitet den Ausschuss zur Schaffung der Expertengruppe des SIV. Bereits seit 1970 ist er als Immobilienschätzer tätig und seit 1975 ist er selbstständiger Architekt – somit ein Mann mit Erfahrung.

Er war Projektleiter der Bauherrschaft des Kultur- und Kongresszentrums Luzern vom Wettbewerb 1990 bis zum Baubeginn 1995. Er ist heute als Bauherrenberater, im Projektmanagement und in der Immobilienentwicklung tätig. Zudem erarbeitet er Machbarkeits- und Entwicklungsstudien für verschiedene Aufgabenstellungen und Objekte wie Altbau-Portfolio, Museen, Hotel, Hochschule, gemischt genutzte Grundstücke. Bei all diesen Problemstellungen ist die jeweilige Wertebestimmung eine zentrale Aufgabe.

Redaktion SIVinfos:

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

Sekretariat:

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

Präsident:

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

Vizepräsident:

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

Grusswort des Präsidenten

Liebe Mitglieder

Sehr geehrte Interessenten unseres Berufsverbandes

Die Bergsteiger sind im SAC, die Spitzenköche sind im Guide-Michelin, und die Immobilienschätzer sind im SIV. So einfach ist das!

So einfach und klar ist auch unsere diesbezügliche Haltung: Wir wollen allen interessierten Immobilienschätzern das Gefäss bieten, in welchem sie ihre Schätzeranliegen erfüllt sehen: die fachtechnische Grundausbildung, die spezialisierte Weiterbildung, den Wissens- und Erfahrungsaustausch, die Kontakte zu Schätzerkollegen in anderen Regionen, die Interessenwahrung gegenüber Behörden und andern Verbänden, die Dienstleistungen für Mitglieder und Dritte wie Adressvermittlung, fachtechnische Beratung und vieles weitere mehr.

Bereits zählen wir über vierhundertfünfzig Mitglieder. Sie stammen vorwiegend aus der Baubranche. Es sind vorallem Architekten, Baumeister und andere Baufachleute, die sich ihr Schätzerwissen selber angeeignet haben und die bis zur Gründung des SIV vor knapp zwei Jahren keine Möglichkeit hatten, einem Schätzerverband beizutreten. Als Berufsverband für alle Immobilienschätzer stehen wir auch den Schätzungsfachleuten aus andern Branchen offen. Die Schätzer aus der Treuhänder- und Verwalterbranche, die Schätzer von Banken und Versicherungen, den Mitgliedern von behördlichen oder gerichtlichen Schätzungskommissionen, auch sie sollen unserem Verband beitreten. Unsere Öffentlichkeitsarbeit werden wir in Zukunft in diese Richtungen verstärken.

Statuten, Leitbild und Strategie unseres Verbandes sind auf die stete Qualitätsverbesserung im Schätzungswesen ausgerichtet. Wir bieten Fachausbildung für jede Wissens- und Erfahrungsstufe. Der SIV will möglichst bald möglichst viele und möglichst gute «Schätzungsexperten SIV» in die Expertengruppe aufnehmen. Die Qualität unseres Verbandes wird vor allem an der Qualität unserer Mitglieder gemessen.

Nach den Statuten, dem Leitbild und der Strategie folgt jetzt der Schlachtruf: wer ein Leiden hat, geht zum Arzt, für eine Statik zum Ingenieur, und für alle Belange im Schätzungswesen geht man zum SIV. So einfach ist das!

Ihr Francesco Canonica, Präsident SIV





Der diesjährige Grundkurs war bis auf den letzten Platz besetzt und es mussten bereits einige Interessenten auf den nächsten Termin vertröstet werden – wir freuen uns natürlich über den Erfolg. Nun hat jeder Erfolg auch seinen Preis und der SIV will vor allem nachhaltig die Qualität der ImmobilienschätzerInnen und deren Ausbildung fördern. Indem wir von unseren Experten hohe Anforderungen an die Integrität und deren Berufsethik stellen und eine ausgewiesene Schätzerpraxis verlangen, sollte diese Zielsetzung erreicht werden. Um all diese Kriterien im Einzelfall fair und objektiv prüfen zu können, hat der Ausschuss für die Expertengruppe die Grundlagen dafür geschaffen. Nach der Sommerpause werden die ersten Aufnahmeprüfungen erfolgen können, so dass wir vermutlich noch in diesem Jahr Schätzungsexperten des SIV ernennen können. Die Fachkompetenz unserer Expertengruppe soll Ihnen als Mitglieder, dem SIV und den Auftraggebern von Schätzungsgutachten zugute kommen – wahrlich ein hohes Ziel für Sie und uns!

Ihr Redaktor
Jürg Egger

Senden Sie mir bitte die SIVinfos an:

Name _____

Vorname _____

Firma _____

Adresse _____

PLZ/Ort _____

Einsenden an:
Sekretariat SIV, Friedeckweg 4, 3007 Bern

Das Ausbildungsforum des SIV

Professionelle Immobilien-Schätzerinnen und -Schätzer des SIV haben eine hohe Fachkompetenz, sie kennen sich aus in Baufragen, Rechtswissenschaft und den verschiedenen Mechanismen im Immobilienmarkt. Für die Behörden, Grundeigentümer, Investoren, Planer und Banken ist der SIV ein wichtiger Garant von Qualität im Schätzungswesen.

Der SIV sieht die Aus- und Weiterbildung daher als eine seiner wichtigsten Aufgaben. Das SIV-Forum, als Ausbildungsplattform des SIV, stellt ein breites Ausbildungsangebot zur Verfügung und steht allen Bau- und Immobilienfachleuten offen. Das modulartig aufgebaute Ausbildungskonzept vermag ihre individuellen Bedürfnisse optimal abzudecken und ist auf folgende Zielsetzungen ausgerichtet:

- Grundkurse für Bau- und Immobilienfachleute als Einstieg ins Schätzungswesen
- Weiterbildungskurse für ImmobilienschätzerInnen zur Vertiefung des Fachwissens
- Vorbereitung auf die eidg. Fachprüfung als ImmobilienschätzerIn
- Weg zum Schätzungsexperten oder zur Schätzungsexpertin SIV

SIV-Grundkurs

Am 3. Oktober 2000 wird bereits der zweite Grundkurs in diesem Jahr angeboten. Nachdem im Frühjahr ca. 60 Teilnehmer in Egerkingen den Grundkurs erfolgreich absolviert haben, findet der nächste Grundkurs in Winterthur statt. Wie in jedem vorangegangenen Grundkurs kann auch in Winterthur mit Vollbesetzung gerechnet werden.

Der Grundkurs vermittelt ein solides Basiswissen über Schätzungen von Immobilien, basierend auf dem neuen Lehrplan des SIV, dem neuen Schätzerlehrgang SIV und weiterer aktueller Fachliteratur. Die Lehrinhalte des Grundkurses sind bereits auf den Prüfungsstoff der eidg. Berufsprüfung für Immobilienschätzer und Immobilienschätzerinnen ausgerichtet und dienen als Vorbereitung für den SIV-Weiterbildungskurs.

forum
SIV



Schweiz. Immobilienschätzer-Verband

Der Weg zum eidgenössischen Fachausweis als

ImmobilienschätzerIn

Der schweizerische Immobilienschätzer-Verband SIV bietet Architekten, Ingenieuren sowie weiteren Bau- und Immobilienfachleuten mit entsprechenden Berufsausweisen die Möglichkeit, sich in das Grundwissen des Schätzungswesens einführen zu lassen.

Die Absolventen des

Schätzer-Grundkurs

können folgende Zielsetzungen haben:

- Erlangen des Grundwissens im Schätzungswesen
- Vorbereitung auf die eidgenössische Berufsprüfung für ImmobilienschätzerInnen (zusammen mit dem SIV-Weiterbildungskurs)
- Vorbereitung auf den SIV-Weiterbildungskurs

Kursort: Hotel Banana-City, Winterthur

Daten: Di, 03.10.2000 / Fr, 6.10.2000 Di, 10.10.2000 / Sa, 14.10.2000

Kosten: SIV-Mitglieder: CHF 1280.- / Übrige: CHF 1430.-

Unterlagen / Anmeldung: Sekretariat SIV, Friedeckweg 4, 3007 Bern, Telefon 031 371 80 81, Fax 031 371 27 20 oder online anmelden: www.immobilienschaeetzer.ch

SIV-Weiterbildungskurs

Nach mehreren erfolgreich durchgeführten SIV-Grundkursen, wird am 20. Oktober 2000 auch der erste SIV-Weiterbildungskurs in Bern gestartet. Auch im Weiterbildungskurs kann der SIV auf fachlich qualifizierte Referenten mit grossen praktischen Erfahrungen zurückgreifen.

Der Weiterbildungskurs vermittelt profundes Schätzerwissen über finanzmathematische Schätzungsmethoden, Besonderheiten, Spezialfälle, Raumplanungsrecht und schätzungsbezogene Rechts- und Volkswirtschaftslehre. Er ist wichtiger Bestandteil im Ausbildungskonzept zum Schätzungsexperten SIV oder zum Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis. Die Ausbildung ist die eigentliche «hohe Schule der ImmobilienschätzerInnen».

Im Gegensatz zum Grundkurs können im SIV-Weiterbildungskurs auch nur einzelne Module oder Lektionen besucht werden. Erkundigen Sie sich nach dem detaillierten Lehrplan und den speziellen Preisen für einzelne Module oder Lektionen.

Anmeldung

Benutzen Sie die beiliegende Antwortkarte um sich an einen der Kurse anzumelden oder um ausführliche Informationen zu den entsprechenden Kursen, Prüfungen und Aufnahmeverfahren zu erhalten. Oder wenden Sie sich direkt an folgende Adresse:

SIV Sekretariat, Friedeckweg 4, 3007 Bern
Telefon 031 371 80 81, Fax 031 371 27 20, E-Mail: ta@iprolink.ch, www.immobilienschaezter.ch

Jürg Gredig, Thalwil, Leiter Aus- und Weiterbildung

Meinungen der letzten Kursteilnehmer:

1. Ich habe 1972 mein Diplom als eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder gemacht und mich seither auch mit Immobilienschätzungen befasst. Ich kenne alle gängigen Meinungen und Methoden, von Nägeli, Hägi, Fierz, FIABCI, SVKG/SVIT. Ihre Lageklassentabellen, die Berechnung des Kapitalisierungssatzes, die Ermittlung des wirtschaftlichen Alters und vieles mehr haben mich beeindruckt. Ich gratuliere Ihnen. Gerne werde ich weitere Kurse belegen.
2. Der Lehrgang ist sehr gut, systematisch aufgebaut, und mit den Beispielen sehr anschaulich. Zusammengefasst: Kompliment. Ich werde den Grundkurs vorbehaltlos weiterempfehlen.

ERFA-Seminar, 12.4.00, in Olten

Anlässlich des Seminars wurden verschiedene konventionelle Methoden zur Wertermittlung von Mehrfamilienhäusern vorgestellt und erläutert. Überall dort, wo wir es mit nachhaltigen Mietwerten zu tun haben, hat die konventionelle Ertragskapitalisierung immer noch einen hohen Stellenwert. Insbesondere wurde auch darauf hingewiesen, dass die Renditeerwartung an das Eigenkapital bei der Bewertung einer Liegenschaft eine wichtige Rolle spielt. Einzelne Kundensegmente verhalten sich bei der Wertfestlegung einer zu kaufenden Immobilie verschieden und diese Unterschiede sind praktisch ausschliesslich in der Eigenkapitalverzinsung zu finden. Weiter wurde bemerkt, dass viele Schätzer und Schätzerinnen bei der Festlegung eines realistischen Unterhalts- und Erneuerungskostenanteils Mühe bekunden. Bei nicht reinen Renditeobjekten nehmen nach wie vor auch die Real- und Mischwertmethoden einen wichtigen Platz im Schätzungswesen ein.

forum
SIV
SIV

SIV

Schweiz. Immobilienschätzer-Verband

Der Weg zum eidgenössischen Fachausweis als

ImmobilienschätzerIn

Der schweizerische Immobilienschätzer-Verband SIV bietet Architekten, Ingenieuren sowie weiteren Bau- und Immobilienfachleuten mit entsprechenden Berufsausweisen die Möglichkeit, die hohe Schule des Schätzungswesens kennen und anwenden zu lernen.

Die Absolventen des

SIV-Weiterbildungskurs

können folgende Zielsetzungen haben:

- Vorbereitung auf die eidgenössische Berufsprüfung für ImmobilienschätzerInnen (nächste Prüfung ist im Sommer 2001)
- Vorbereitung zur Aufnahme in die Expertengruppe des SIV
- Individuelle und gezielte Weiterbildung in einzelnen Fachgebieten des Schätzungswesens

Kursort: Konferenzzentrum SMUV, Egghölzli, Bern Beginn: Fr. 20. 10. 2000
Module: Freitag/Samstag Ende: April 2000
Kosten: SIV-Mitglieder: CHF 3300.- / Übrige: CHF 3950.-

Unterlagen / Anmeldung: Sekretariat SIV, Friedeckweg 4, 3007 Bern, Telefon 031 371 80 81, Fax 031 371 27 20 oder online anmelden: www.immobilienschaezter.ch



SIV-Präsident, Francesco Canonica, leitet das ERFA-Seminar souverän und ergänzt die Referate durch seine klare Lehrmeinung.



Andreas Schadegg, Leiter der Liegenschaftenbewertung der Credit Suisse (Zürich), versucht den Anwesenden zu erklären, warum die CS-Bankenschätzer den relativen Landwert nach dem Zeitwert bestimmen anstatt nach dem üblichen Neuwert.



SIV-Vorstandsmitglied, Jürg Gredig (links), analysiert die wesentlichen Aspekte der Schätzung von Mehrfamilienhäusern.



Das gut besuchte ERFA-Seminar in Olten ermöglichte den Baufachleuten einen vertieften Einblick in die Schätzungspraxis und Ansichten der Referenten bei der Bewertung von Mehrfamilienhäusern.

Die Expertengruppe des SIV

Schon bei der Verbandsgründung 1998 war die Absicht gesetzt eine besondere Expertengruppe des SIV zu schaffen. Deshalb wurde in den Gründungsstatuten im Art. 4 die Expertengruppe skizziert. Dort sind die erhöhten Anforderungen an diese Mitglieder umrissen, mögliche Aufgaben aufgeführt und bestimmt, dass ein Reglement die Einzelheiten zu regeln hat.

Der Vorstand konnte nach ersten internen Vorbereitungen, im November 1999 eine Kernauschuss für die Schaffung der Expertengruppe des SIV einsetzen. Diese besteht aus 6 SIV-Mitgliedern, nämlich Leo Stäuble (Vorsitz), Gino Baetscher, Reto Eleganti, Peter Kresiment, René Sproll, Rolf Zimmermann.

Die Gruppe hat im ersten Semester 2000 die erforderlichen inhaltlichen Grundlagen und Instrumente für Aufnahme, Gesuchsbearbeitung und Organisation der Aufnahmekommission geschaffen. Sichtbarer Ausdruck dieser Arbeit ist das am 15. Juni 2000 vom Vorstand genehmigte Reglement der Expertengruppe.

Nächste Schritte

Nun kann der Vorstand die erste Aufnahmekommission bestellen. Er wird diesen wichtigen Schritt in den nächsten Wochen vollziehen.

Anschliessend muss sich die Aufnahmekommission organisieren. Unter anderem hat sie eine Anlaufstelle zu schaffen die, die administrativen Aufgaben zu erledigen hat. Dadurch wird sich die Aufnahmekommission den vordringlichen inhaltlichen und qualitativen Aufgaben und den zeitintensiven Aufnahmeverfahren widmen können. Aufgrund des Standes der Vorarbeiten sollte es möglich sein, noch dieses Jahr die ersten Aufnahmeverfahren durchzuführen.

Qualität vor Quantität

Der Vorstand ist sich darin einig, dass die Expertengruppe ein sorgfältig auszuwählendes und für uns als Fachverband wichtiges Gremium sein wird. Die SIV - Expertengruppe soll sich vor allem durch hohe Qualität und Integrität ihrer Mitglieder auszeichnen. Deshalb sind die Aufnahmen sehr sorgfältig vorzunehmen. Folglich wird die Expertengruppe langsam wachsen und schrittweise ihre Dienstleistungen anbieten können.

Qualität vor Quantität ist eine Voraussetzung damit der Verband und Sie als Mitglied, von der Ausstrahlung, den Dienstleistungen und den Erkenntnissen der Expertengruppe profitieren können. Gerade weil die Experten unter anderem auch verpflichtet sein werden, sich im Angebot der Aus- und Weiterbildung des Verbandes zu engagieren.

Ankündigung und Anmeldung

Bis Ende August sind die oben beschriebenen Schritte vollzogen und die Aufnahmekommission kann mit der Prüfung von Gesuchen beginnen. Wir bitten die Interessenten, sich beim Sekretariat anzumelden und die Unterlagen anzufordern.

Leo Stäuble, Luzern

Reglement der Expertengruppe des SIV

Mitgliedschaft Art. 1

In die Expertengruppe können gemäss Statuten Mitglieder des SIV aufgenommen werden, die sich über ein überdurchschnittliches Fachwissen, langjährige Praxis und persönliche Integrität ausweisen.

Die Mitglieder der Expertengruppe verfügen über umfassende Kenntnisse der Schätzungsmaterie und besitzen eine ethisch hochstehende Berufsauffassung.

Berufserfahrung Art. 2

Der Schätzungsexperte SIV verfügt über eine mehrjährige aktive und ausgewiesene Tätigkeit im Schätzungswesen. Er verfügt über eine breite Schätzungserfahrung in diversen Objektkategorien und erstellt selbstständig pro Jahr eine grössere Anzahl von Schätzungsgutachten. Er zeichnet sich aus durch seine Unabhängigkeit und Integrität.

Ethik Art. 3

Der Schätzungsexperte SIV erstellt objektive nachvollziehbare Schätzungsgutachten. Gutachten, welche in ihrem Ergebnis auf persönliche und wirtschaftliche Gegebenheiten des Auftraggebers eingehen, legen diesen Umstand offen. Er behandelt erhaltene Informationen vertraulich.

Der Schätzungsexperte SIV übernimmt keine Aufträge, für die er nicht über die erforderlichen Kenntnisse verfügt oder bei denen er in der Auftragsbefüllung befangen ist.

Er ist verpflichtet die Standesregeln einzuhalten.

Aufnahmevoraussetzungen Art. 4

- Mitgliedschaft im SIV
- Einhaltung der SIV-Statuten und Standesregeln
- mindestens 5-jährige Schätzungspraxis verbunden mit breit gefächertem Grundwissen (Sachgebiete der eidg. Schätzerprüfung gelten als Richtrahmen), tätig in verschiedenen Objektkategorien oder als ausgewiesener Spezialist
- selbstständige eigenverantwortliche Erstellung einer grösseren Anzahl von Schätzungsgutachten pro Jahr
- Besuch spezieller Fachseminare und stetige Weiterbildung
- Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz
- Tadelloser Leumund
- Bezahlung der Gebühren und Beiträge

Über Ausnahmen entscheidet die Aufnahmekommission.

Aufnahmegesuch Art. 5

Für die Aufnahme reicht der Bewerber folgende Unterlagen ein:

- Anmeldeformular
- Bestätigung der 5-jährigen Praxistätigkeit und Angabe der Anzahl Schätzungsgutachten pro Jahr.
- Liste von 20 in den letzten 3 Jahren erstellten Schätzungsgutachten mit Angabe der Objekt- und Auftraggeberkategorie. Aus dieser Liste wird die Aufnahmekommission 5 Gutachten einfordern.
- Berufsausweise
- Aus- und Weiterbildungsnachweise
- Lebenslauf
- Selbsteinschätzung des Kandidaten, als Beschreibung seiner Stärken und Spezialitäten als Schätzer
- Deklaration der Mitgliedschaft in Berufs- und Fachverbänden
- Behördliche Bestätigung Leumund
- Auszug aus dem Betreibungsregister

Die Aufnahmekommission kann ergänzende Angaben und Unterlagen einverlangen.

Aufnahmekommission Art. 6

Die Aufnahmekommission besteht aus mindestens 3 Mitgliedern und wird durch den Vorstand des SIV gewählt. Die Aufnahmekommission organisiert sich selbst.

Aufnahmeverfahren Art. 7

Das Aufnahmeverfahren ist zweistufig angelegt. In der 1. Stufe entscheidet die Aufnahmekommission aufgrund der eingereichten Unterlagen über die Zulassung zur 2. Stufe.

Die 2. Stufe gliedert sich in eine Beurteilung der eingereichten Gutachten und ein persönliches Fachgespräch (Aufnahmegespräch). Eine positive Beurteilung der Gutachten schafft die Voraussetzung für die Durchführung des Fachgesprächs. Die Aufnahmekommission führt das Fachgespräch mit dem Kandidaten im Sinne einer mündlichen Prüfung.

Die Aufnahmekommission stellt dem Vorstand Antrag über Aufnahme oder Ablehnung des Gesuches. Der Vorstand entscheidet über den Antrag der Aufnahmekommission.

Entscheid Art. 8

Der Aufnahme- oder Ablehnungsentscheid des Vorstandes ist endgültig. Er wird dem Gesuchsteller schriftlich mitgeteilt.

Rekursmöglichkeit Art. 9

Es besteht kein Rechtsmittelverfahren. Der Entscheid des Vorstandes muss nicht begründet sein. Eine Verfahrenswiederholung ist zweimal möglich.

Beginn der Mitgliedschaft Art. 10

Die Mitgliedschaft in der Expertengruppe beginnt mit dem Aufnahmeentscheid des Vorstandes und der Erfüllung der damit verbundenen Verpflichtungen.

Das Mitglied der Expertengruppe ist berechtigt, sich als «Schätzungsexperte SIV» zu bezeichnen und in seinem geschäftlichen Auftritt diese Bezeichnung zu verwenden.

Aufgaben der Mitglieder Art. 11

Die Mitglieder der Expertengruppe verpflichten sich bei Bedarf besondere Aufgaben, Ausbildungstätigkeit oder fachliche Unterstützung im Verein zu übernehmen.

Die Mitglieder der Expertengruppe haben sich alle drei Jahre über ihre schätzungsbezogene Tätigkeit und Weiterbildung auszuweisen. Die Aufnahmekommission legt die Modalitäten des Nachweises fest und sie kann bei Bedarf weitere Inhalte als relevant für den Nachweis erklären.

Die Mitglieder der Expertengruppe werden in einer gemeinsamen Liste publiziert. Sie führt Name, Adresse und Spezialitäten auf.

Ende der Mitgliedschaft Art. 12

Die Mitgliedschaft endet bei Aufgabe der aktiven Schätzertätigkeit, mit dem Austritt oder dem Ausschluss aus dem SIV.

Mit dem Ausscheiden aus der Expertengruppe erlischt das Recht zur Verwendung der Bezeichnung «Schätzungsexperte SIV».

Ausschluss Art. 13

Die Mitglieder der Expertengruppe können aus dieser ausgeschlossen werden, wenn die fachlichen Voraussetzungen (z.B. Weiterbildung, Praxis) nicht mehr gegeben sind, wenn sie gegen die Grundsätze der Expertengruppe verstossen oder den Expertenpflichten wiederholt nicht nachkommen.

Der Vorstand des SIV entscheidet auf Antrag der Aufnahmekommission und nach Anhörung des Mitgliedes der Expertengruppe endgültig. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Die 7 Todsünden

Eine Immobilienschätzung ist eine ernste und verantwortungsvolle Angelegenheit. Experten sind in der Regel Basis für Entscheide finanzieller oder rechtlicher Natur. Viele Schätzungsgutachten erfüllen die qualitativen Anforderungen nicht. Wie überall gibt es unsorgfältige Nachlässigkeiten, orakelhaftes Kaffeesatzlesen bei den Berechnungen, aber auch handfeste Fehler. Wir werden uns in den nächsten Ausgaben der SIV-infos diesen unverzeihlichen Fehlern widmen. Man kann sie in folgende 7 Todsünden gliedern:

- Nichtbeachten der formellen Minimalanforderungen (Besichtigung, Nachvollziehbarkeit, Bewertungszweck, Wertdefinition etc.)
- Kongruenzfehler (Gliederung, Aufteilung)
- Kapitale Fehler beim Kapitalisierungssatz (pauschale Festsetzung statt objektbezogene Herleitung)
- «Kochrezeptfehler»: Verwenden untauglicher Faktoren oder Kennwerte aus schätzungsfremden Fachgebieten
- Anwenden untauglicher Methoden, insbesondere bei fehlender Nachhaltigkeit und zeitlimitierten Verhältnissen
- Relative Landwerte vom Zeitwert statt vom relevanten Neuwert, ohne Berücksichtigung landwertneutraler Teile
- Abgrenzungsfehler vom «mängelfreien Land» gegenüber BKP 1 und BKP 4

Der oft gehörte Spruch: «...es ist doch nur eine Schätzung, das nimmt man nicht so genau...» muss aus dem Denkschema der Immobilienschätzer verschwinden.

«Das habe ich nicht gewusst, das ist neu für mich...» ist bestimmt der Anstoss, sich für einen unserer Grund- oder Weiterbildungskurse anzumelden.

Schreiben Sie uns Ihre Meinung zu weiteren fachbezogenen Themen, die ebenfalls analysiert und diskutiert werden müssen.

Alter und Entwertung beim Realwert

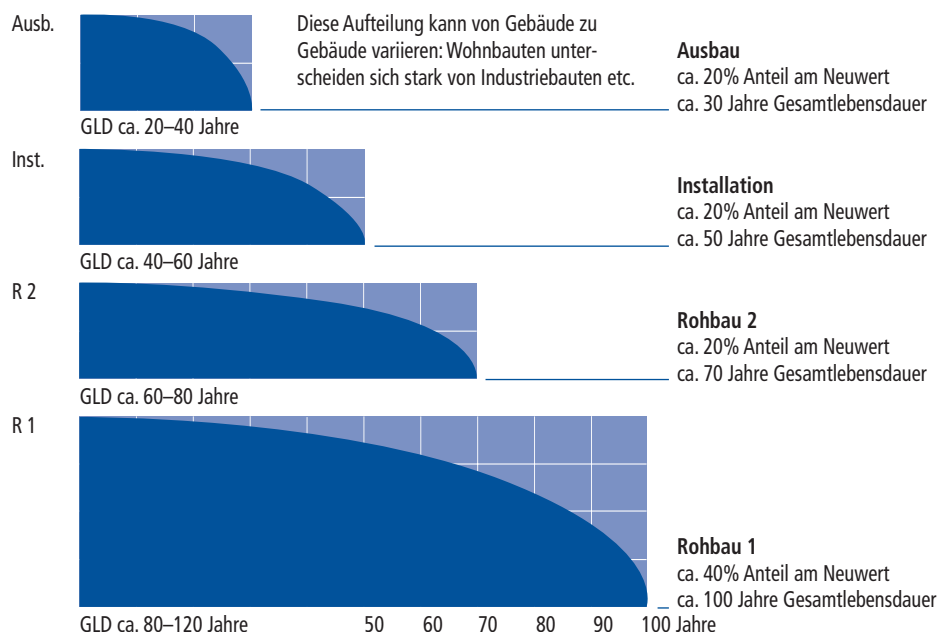
Im schweizerischen Schätzungswesen ist zur Zeit die Tendenz festzustellen, vermehrt nur nach der Ertragswertmethode zu schätzen, auch solche Objekte, die noch vor einigen Jahren als typische «Realwert-Objek bezeichnet worden waren wie öffentliche und kulturelle Gebäude oder Infrastrukturbauten u.a.

Die Realwertmethode gehört heute (und wohl noch lange) zu den anerkannten Schätzungsmethoden. Sie ist bei vielen Objekten durchaus angezeigt. Der vorliegende Beitrag befasst sich mit einem Teilbereich der Realwertmethode, der häufig zu Fragen Anlass gibt.

Jede Bausubstanz erleidet auch bei bester Pflege mit der Zeit bestimmte Minderwerte infolge Alterung, Abnutzung, Verschleiss, Demodierung und wirtschaftlichem Wertverlust. Die eigentliche Altersentwertung tritt ein infolge natürlicher Alterung und Zersetzung, wetter- und klimabedingter Zerstörung, Abnutzung und Verschleiss durch Nutzen und Gebrauch sowie infolge Vernachlässigung von Pflege und Unterhalt. Man nennt sie auch «technische Entwertung» oder «Altersabzug».

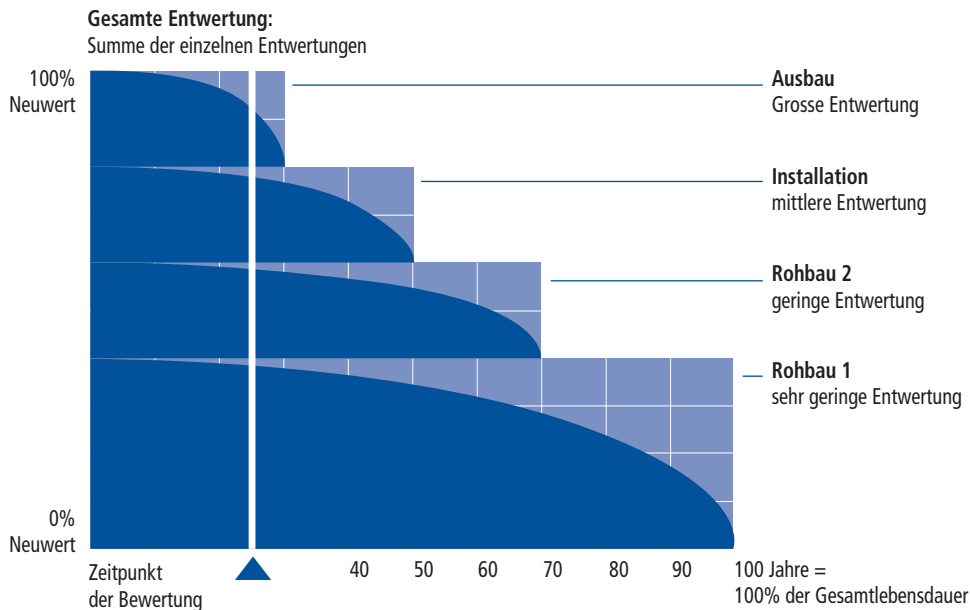


Normale Wohnbauten können in Bauteil-Gruppen nach BKP-CRB gegliedert werden. Sie haben unterschiedliche Anteile am Gesamtwert und weisen unterschiedliche Gesamtlebensdauer auf:



Bestimmung des Gebäudealters

Die Altersentwertung des Gesamtobjektes ist die Summe aller einzelnen Entwertungen, die zu einem bestimmten Zeitpunkt eingetreten sind. Die einzelnen Bauteile altern unterschiedlich schnell: Ausbaumaterialien und Installationen erleiden einen schnelleren und dadurch grösseren Wertverlust als die langlebigen Rohbauteile.



Die gesamte Altersentwertung kann vereinfacht errechnet werden anhand von Entwertungstabellen, die den Wertverlust in Prozent des ganzen Neuwertes angeben, in Abhängigkeit zum jeweiligen Gebäudealter. Die bekanntesten Entwertungstabellen sind die Tabellen von F.W. Ross (Köln), A. Hägi (Zürich) und jene des SIV. Diese Tabellen berücksichtigen die beschleunigte Entwertung bei zunehmendem Alter (gekrümmte Linie). Im Gegensatz dazu empfehlen die schweizerischen Hauseigentümerverbände eine lineare Entwertung.

Entwertungstabellen: (detaillierte Tabellen im neuen Schätzerlehrgang SIV)

Gebäudealter WA in % der Gesamtlebensdauer GLD	Lineare Entwertung	Altersabzug in % vom Neuwert BKP 2		
		Nach SIV	Nach F.W. Ross	Nach A. Hägi
5%	5.0	1.0	2.6	1.6
10%	10.0	3.0	5.5	3.6
15%	15.0	7.0	8.6	5.9
20%	20.0	11.6	12.0	8.6
25%	25.0	16.3	15.6	11.6
30%	30.0	21.1	19.5	15.0
40%	40.0	31.0	28.0	22.8
50%	50.0	41.3	37.5	32.1
60%	60.0	52.0	48.0	42.8
70%	70.0	63.1	59.5	55.0
80%	80.0	74.6	72.0	68.6
90%	90.0	86.5	85.5	83.6
100%	100.0	100.0	100.0	100.0

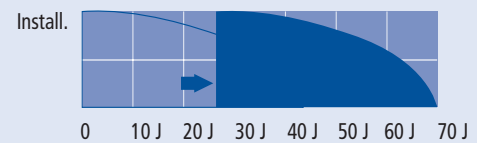
Die verschiedenen Zahlenreihen ergeben höchst unterschiedliche Entwertungen. Welcher Wert, welche Altersentwertung ist richtig?

Wichtig ist in jedem Fall die Überlegung, ob mit dem Betrag der Altersentwertung das Gebäude derart instand gestellt werden kann, dass dessen ursprünglicher Neuwert wiederhergestellt werden kann (ohne Substanzverbesserungen!) und eine weitere normale Restnutzungsdauer gewährleistet ist.

Bei neueren Bauten ist die Bestimmung des Gebäudealters zum Zeitpunkt der Bewertung meist eine einfache Angelegenheit: das effektive Alter ist in der Regel auch das massgebende Alter für die Berechnung. Bei älteren Bauten, die saniert, renoviert oder umgebaut worden sind, kann jedoch das effektive Alter nicht mehr als massgebend eingesetzt werden. Solche baulichen Massnahmen vermögen die Alterung und damit die Entwertung aufzuhalten.

Durch bauliche Massnahmen (Umbau, Renovation, Sanierung, Unterhalt) kann die Alterung verzögert und die Restlebensdauer verlängert werden. Die Bauteilgruppen verschieben sich in der Zeitachse.

z.B. **Installationen:** Ein Umbau verschiebt das bauliche Schicksal um einige Jahrzehnte auf der Zeitachse.



Beispiel:

Bei einem Gebäudealter von 25% (z.B. 25 Jahre einer Baute mit 100 Jahren Gesamtlebensdauer) beträgt die Altersentwertung nach SIV 16.3% des Neuwertes.

Der Altersabzug beträgt demnach bei einem Neuwert von z.B. Fr. 2'800'000.– insgesamt Fr. 456'400.–



Vom 30. März 2000

Vor der Generalversammlung trafen sich die interessierten SIV-Mitglieder zur Besichtigung des neuen, modern konzipierten Verwaltungsgebäudes des SVA (Sozialversicherungsanstalt des Kt. Zürich). Die informative und professionelle Tonbildschau und Führung und das offene Konzept beeindruckte die Teilnehmer.



SVA-Gebäude, Zürich

Präsident F. Canonica eröffnete und leitete die 3. GV des SIV im Volkshaus Zürich wie gewohnt, kompetent und routiniert. Die sympathische und instruktive Grussbotschaft von Herrn A. Roggo, Direktor der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich, über die Anforderungen an eine Immobilienschätzung, fand ungeteilte Aufmerksamkeit. Einziges Votum zu den Traktanden war der ausgewiesene Überschuss, der aber vom Vorsitzenden aufgrund der Pendenzen relativiert wurde.

Die Mitgliederbeiträge von Fr. 180.– für Einzelmitglieder und Fr. 300.– für Firmen werden beibehalten. Jürg Egger, Kloten, und Heinz Lanz, Ostermundigen, wurden einstimmig in den Vorstand gewählt.

Das Fachreferat von Herr Tochtermann, W+P, Zürich, veranschaulichte die Datenerfassung und Besonderheiten des Monitorin-Modells. Der Schluss-Apéro ermöglichte einige Kollegen aus anderen Landesteilen kennen zu lernen.

Dieser gesellige Teil fand auch grossen Anklang und wird an der nächsten GV im März 2001 anlässlich der Flughafenbesichtigung in Kloten noch ausgebaut.

Die Redaktion wünschen Ihnen erholsame Ferien!

Neuerscheinung!

Die Immobilienschätzung Schätzerlehrgang Grundwissen



Erstausgabe
ca. 140 Seiten A4, gebunden.
Zum einmaligen Preis von

96.-

Bestellen Sie jetzt:
Sekretariat SIV, Friedeckweg 4, 3007 Bern, Telefon 031 371 80 81, E-Mail: ta@iprolink.ch