

## Editorial



Francesco Canonica

An der Generalversammlung vom 12. März 2003 wird unser Verbandsgründer und Präsident, Francesco Canonica, sein Amt an einen Nachfolger abgeben. Er wird uns glücklicherweise als Autor, Dozent und Leitfigur im Schweizer Schätzungswesen weiterhin erhalten bleiben. Wir danken Cecco Canonica für seinen Idealismus und das unvergleichliche Engagement!

### Redaktion SIVinfos:

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

### Sekretariat:

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

### 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

## Abschiedswort des Präsidenten

Liebe Mitglieder

Sehr geehrte Interessenten unseres Berufsverbandes

Ich verabschiede mich von Ihnen.

Es war schön. Ach, was sage ich: es war toll, faszinierend und sehr spannend! Wir haben rasant durchgezogen: von Null auf Hundert in 4 Monaten, in 5 Jahren auf Sechshundert. In der Sprache vergangener Generalversammlungen ausgedrückt: wir haben herrliche Ziele angefliegen und begeisternde Konzerte gegeben. Wir haben viele Kurse und Seminare durchgeführt, ein weitherum anerkanntes Fachbuch herausgegeben, eine stattliche Zahl von Mitgliedern zum eidg. Fachausweis geführt. Ich hoffe, Sie haben reichlich profitiert.

Ich danke Ihnen für die schöne Zeit.

Sie haben mir auch viel gegeben. Ihr grosses Vertrauen in unseren Berufsverband, Ihre Unterstützung unserer Bestrebungen in schätzungsmethodischen und verbandsinternen Angelegenheiten haben mich immer wieder motiviert. Wie oft haben mir SIV-Mitglieder oder Kursteilnehmer gesagt: «Der SIV ist eine gute Sache!» Das stellt auf, gibt einen neuen Kick. Ein herzliches Dankeschön gebührt all jenen Mitgliedern, die sich bei der Mitgliederumfrage für eine Mitarbeit in Arbeitsgruppen, im Vorstand oder als Referent gemeldet haben. Das ist ein gutes Zeichen für einen Berufsverband.

Ich verspreche Ihnen...

... noch bessere Zeiten. Dochdoch, sie haben eigentlich schon begonnen. Die ersten stürmischen Jahre des Aufbaus sind überstanden, jetzt folgt die Phase der Konsolidierung und Stabilisierung unseres Verbandes.

... hohe Qualität unserer Dienstleistungen. Wie bereits angekündigt sollen Sie als SIV-Mitglied mehr Nutzen haben. Im Verlauf der nächsten Monate werden Sie verschiedene Dienstleistungen angeboten erhalten. Lesen Sie weiter hinten erste Informationen und unterstützen Sie diese Projekte an der GV.

... einen guten neuen Präsidenten. Mein designierter Nachfolger, Herr René Sproll aus St. Gallen, wird den Verband auf seine eigene Art in eine neue und glanzvolle Zukunft führen. Schenken Sie ihm an der GV in Bern Ihr Vertrauen.

Ich zähle auf Sie!

Unser Verband wird durch Sie, liebe SIV-Mitglieder getragen. Der SIV wird als Berufsverband der Immobilienschätzer anerkannt, wenn seine Mitglieder gute Arbeit leisten, korrekte Schätzungen erstellen, sich laufend weiterbilden. Ich vertraue Ihnen.



Jürg Egger

Nicht nur in der Wirtschaft wird eine permanente Kundenorientierung, Effizienzsteigerung und Qualitätsverbesserung gefordert. Auch unser junger Berufsverband muss sich ständig anpassen und die Dienstleistungen verbessern und ausbauen. Mit Idealismus und persönlichem Engagement wurde der Schweiz. Immobilienschätzer-Verband vor vier Jahren gegründet. Nun fordern die steigenden Anforderungen an die Verbandsführung und den Vorstand sowie die neuen Services zusätzliche Managementkapazität und Ressourcen.

Auf keinen Fall will der SIV als führender Fachverband der Schweiz qualitative Niveaueinbussen bei den Ausbildungen und Publikationen riskieren. Als einziger Schweizer Berufsverband, der sich ausschliesslich mit der Bewertung von Immobilien befasst, müssen wir die Fachkompetenz gezielt ausbauen und professionell weitervermitteln. Der bisherige Präsident des SIV, Francesco Canonica, hat zugunsten dieser Priorität sein Amt als Präsident zur Verfügung gestellt. Wir alle wissen, dass er als Vordenker, Autor, Fachdozent und Analytiker unersetzlich ist. Noch existieren im Schätzungswesen Praktiken und Lehrmeinungen, die revisionsbedürftig sind und es erfordert noch viel Aufklärungsarbeit.

Die unterschiedliche Bewertung und Begriffsinterpretation verunsichert die Schweizer Marktteilnehmer und Investoren. Nur die aktiven kompetenten Immobilienschätzer können hier durch eine einheitlichere und transparente Bewertungspraxis nachhaltig Vertrauen in die Wertbestimmung der Immobilien schaffen – wir danken Ihnen allen für Ihren Beitrag!

Wenn dereinst die Geschichte des SIV geschrieben wird, bildet das Jahr 2002 ein wichtiges Kapitel. Der SIV wird erwachsen, er gibt sich professionelle Strukturen, er wechselt vom starken Wachstum seines Mitgliederbestandes zu einem qualitativen Wachstum seiner Verbandstätigkeit. Ende 2002 zählt der SIV 590 Mitglieder, das sind 40 Mitglieder oder 7,3% mehr als am Anfang des Jahres.

### Generalversammlung 2002

Leo Stäubli, unser Vizepräsident, organisierte die GV 2002 im Kultur- und Kongresszentrum KKL in Luzern, mit vorgängiger Besichtigung der beeindruckenden Architektur und der Konzert- und Kongresssäle. An der eigentlichen GV nahmen 74 SIV-Mitglieder teil. Der Präsident kündigte damals seinen Rücktritt auf die GV 2003 an.

### Verbandsorganisation

Das Jahresprogramm 2002 konnte wie vorgesehen durchgeführt werden und die Jahresrechnung schliesst insgesamt mit einem kleinen Ertragsüberschuss ab. Seit 1. 1. 2002 arbeitet der SIV mit neuen Organisationsstrukturen. Es wurden 5 Ressorts gebildet und deren Ziele, Aufgaben und Kompetenzen festgelegt (Ressorts Dienstleistungen, Aus- und Weiterbildung, Kompetenzzentrum, Marketing, Medien). Der Vorstand zählt insgesamt 8 Mitglieder. Im Berichtsjahr wurden 8 Vorstandssitzungen abgehalten. Im Herbst der Berichtsperiode haben wir eine Umfrage durchgeführt mit dem Ziel, das Mitgliederverzeichnis zu aktualisieren und Mitglieder für verschiedene Arbeitsgruppen und Ressorts zu gewinnen. Das Sekretariat wird seit 1. 1. 2002 von der Firma Aare Immbilientreuhand GmbH in Muri/BE geführt. Unser Sekretär Heinz Lanz, Frau A. Vogt und Frau N. Graber erledigten die vielfältigen Arbeiten für Vorstand, Verband und Kurswesen mit grossem Einsatz, seit Herbst 2002 an neuer Adresse.

### Eidg. Fachprüfung Immobilienschätzer

Der SIV bildet zusammen mit SVIT, SVKG und USPI die Trägerschaft für die eidg. Fachprüfung. In der Prüfungskommission beansprucht der SIV einen Sitz. An der Prüfung im Sommer 2002 haben insgesamt 113 Kandidaten teilgenommen, wovon 23 SIV-Mitglieder. Ungefähr 2/3 aller Teilnehmer haben die Prüfung bestanden. Unsern 16 erfolgreichen SIV-Mitgliedern gratuliere ich ganz herzlich. Wie in den Vorjahren hat der SIV eine stattliche Anzahl Prüfungsexperten delegiert.

### SIVforum: Aus- und Weiterbildung

Jürg Gredig, Leiter *SIVforum*, hat 2002 ein reichbefruchtetes Programm realisiert: Je 1 Basiskurs in Egerkingen und Winterthur, je 1 Themenseminar in Olten und Winterthur, Expertenkurs und Prüfungskurs in Bern, Expertenkurs in Kloten und der Spezialkurs in Kloten mit 10 verschiedenen Themen. Insgesamt haben im Berichtsjahr gegen 300 Teilnehmer unsere Kurse und Seminare besucht.

Der SIV unterrichtet jetzt auch an den schweiz. Fachhochschulen. Im Herbst begann in Bern der erste Nachdiplomkurs. Der NDK umfasst das gesamte SIV-Kursangebot vom Basis- bis zum Expertenkurs. Wer eine vollständige Schätzerausbildung geniessen will, tut dies mit Vorteil an einer FH in Bern, Luzern oder St. Gallen. Basel wird voraussichtlich 2004 folgen.

## Dienstleistungen

Nach umfangreichen Vorbereitungen konnte Mitte Jahr den SIV-Mitgliedern ein vorteilhaftes Angebot für eine Einzel-Haftpflichtversicherung angeboten werden. Interessenten können detaillierte Unterlagen beim SIV-Sekretariat anfordern.

Der SIV organisiert für seine Mitglieder regionale Treffen, wo Erfahrungsaustausch über Schätzerprobleme stattfinden und Berufskontakte gepflegt werden können. Der erste dieser Regio-Treffs hat im Herbst in Wil SG stattgefunden, weitere werden im Jahr 2003 folgen. Charles R. Hirschi, Leiter des Ressorts Dienstleistungen, hat eine ganze Palette weiterer Dienstleistungen vorbereitet wie Beratungs-Hotline, Vermittlung von «Schätzer-Götti» u. a., über deren Realisierung an der GV 2003 beschlossen werden soll.

## Kompetenzzentrum

Unter der fachkundigen Leitung von Martin Frei hat der SIV bei der Erarbeitung und Vernehmlassung der SIA-Normen 480 und 416 mitgewirkt. Der SIV ist zur Zeit auch Mitglied in einer Arbeitsgruppe des CRB. Erfreulich ist auch, dass das Bundesgericht zu Urteilsbegründungen zunehmend den SIV-Schätzerlehrgang zitiert.

## SIVinfos

Im 2002 sind 3 Ausgaben unserer Verbandszeitung *SIVinfos* erschienen. Redaktor Jürg Egger publiziert mit viel Geschick Aktualitäten, Fachwissen und verbandsinterne Informationen.

## Internet

Unsere Homepage [www.immobilienschaezter.ch](http://www.immobilienschaezter.ch) ist zu einem beliebten Podium für Fachthemen geworden, wo Fragen aus dem Schätzeralltag gestellt und beantwortet werden. Klicken Sie sich doch auch mal rein. Seit einigen Monaten können Schätzerformulare und Lageklassentabellen heruntergeladen werden. Unser Webmaster Peter Jenzer plant Neugestaltung und Ausbau der Homepage mit weiteren Angeboten für 2003.

## Marketing

Neben der Gestaltung der Drucksachen sorgt Ressortleiter Jürg Egger mit Inseraten und andern Werbemitteln auch dafür, dass unsere Kurse und Seminare genügend Teilnehmer haben. Die Präsenz und die Wahrnehmung des SIV in der Öffentlichkeit ist eine wichtige Daueraufgabe, getreu dem Motto: «Gutes tun und davon sprechen».

## Rückblick und Ausblick

Das Jahr 2002 war für unsern Verband rundum gut und erfolgreich. Die ersten stürmischen Jahre seit der Gründung im Herbst 1998 sind vorüber. Der SIV hat jetzt eine breite und gesunde Basis mit einer gut funktionierenden Organisation. Als scheidender Präsident meinem Nachfolger ein bestelltes Haus zu übergeben – dies erfüllt mich mit grosser Genugtuung. Am neuen Präsidenten ist es, den SIV zu konsolidieren und dessen Bekanntheitsgrad in der schweiz. Schätzungsbranche deutlich zu heben. Mit unserer gesamten Verbandstätigkeit verfolgen wir das Ziel, das Schätzungswesen qualitativ zu verbessern. Ich hoffe, dass auch Sie, liebes SIV-Mitglied, davon profitieren.

Francesco Canonica  
Präsident SIV

Das *SIVforum* bietet interessierten Bau- und Immobilienfachleuten die geeignete Plattform zur professionellen Aus- und Weiterbildung bei der Immobilienbewertung.

Das Aus- und Weiterbildungskonzept 2003/04 und aktuelle Kursprogramm kann von allen interessierten Bau- und Immobilienfachleuten über das Sekretariat oder der SIV-Homepage abgerufen werden. Eine Mitgliedschaft im SIV ist für die Teilnehmer vom *SIVforum* ist nicht notwendig, wird aber mit einer Kursgeldsubvention belohnt und natürlich begrüsst.

Auch kurzfristige Anmeldungen können wir in der Regel noch berücksichtigen, da das *SIVforum* jeweils bewusst aus Komfortgründen grosszügige Kurslokali-täten wählt.

Das *SIVforum* bietet folgende Ausbildungskurse und Seminare an:

- SIV-Grundlagenkurse (G)
- SIV-Basiskurse (B)
- SIV-Expertenkurse (E)
- SIV Spezialkurse (S)
- SIV-Prüfungskurse (P)
- SIV-Themenseminare (T)
- NDK Immobilienbewertung (N)  
an den höheren Fachhochschulen (FH) in Bern, St. Gallen und neu auch in Luzern.

Die Kursorte sind momentan Olten und Winterthur. Die Kurstermine sind auf die Prüfungstermine und Ferienzeiten abgestimmt, so dass eine effiziente und komplette Ausbildung ermöglicht wird. Wir freuen uns über jeden Teilnehmer!

Ihre Kontaktstelle für Detailinformationen und eine Anmeldung:

Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV  
Tel. 031 950 40 10, Fax 031 950 40 11  
[Sekretariat@immobilienschaezter.ch](mailto:Sekretariat@immobilienschaezter.ch)

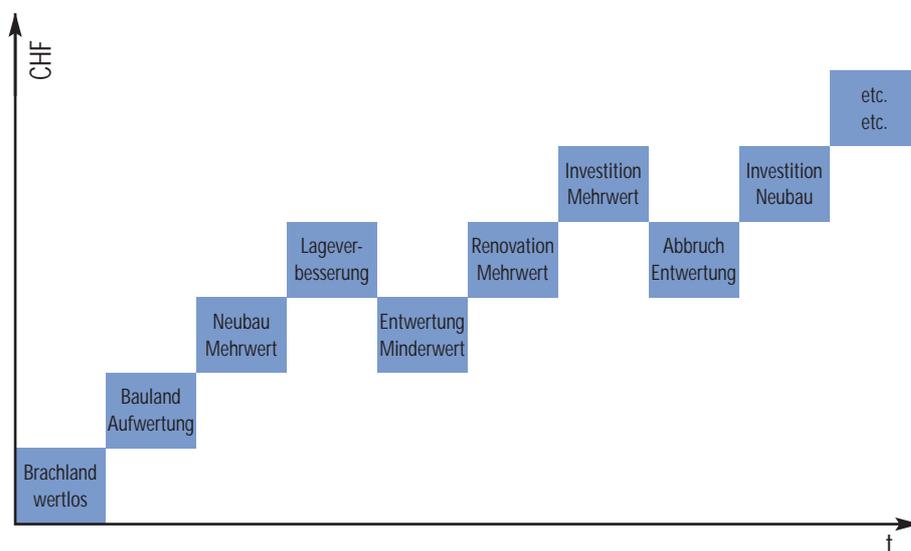
# Expertenwissen

## Die Entwertung der Liegenschaften

Dies ist wohl das wichtigste Kapitel im Thema Immobilienschätzung. Wer einmal das Mysterium der Wertveränderung bei Liegenschaften begriffen hat, wird auch alle andern Geheimnisse der Immobilienschätzung lösen können.

### 1. Die verschiedenen Phasen

Eine Immobilie durchläuft während ihrer gesamten Nutzungsdauer ganz unterschiedliche Stadien. Diese Nutzungszustände sind jeweils einzelne zeitlimitierte Phasen.



Viele verschiedene Ereignisse im Leben einer Immobilie verändern deren Wert

Bei Liegenschaften sind Aufwand und Ertrag immer im Gleichgewicht

Besondere Verhältnisse führen zu einem Ungleichgewicht von Aufwand und Ertrag

Ungleichgewichte werden immer korrigiert

Viele verschiedene Einflüsse oder Entwicklungen können eine neue Phase im Leben einer Immobilie eröffnen:

- Abnutzung, Verwitterung, Beschädigung u.a. können zu nachteiligen Zuständen führen. Mietzinsausfälle und ungenügende Rendite sind die Folge. Umfassende Sanierung mit Neuvermietung oder Abbruch und Neubau können wiederum ein Gleichgewicht schaffen.
- Starke wirtschaftliche Entwertung (Demodierung) können sinkende Erträge und ungenügende Kostendeckung verursachen. Dies kann einen Umbau zur Folge haben, wodurch Aufwand und Ertrag wieder ins Gleichgewicht gestellt werden können.
- Externe wirtschaftliche Veränderungen können bestimmte Nutzungen verunmöglichen oder andere Nutzungen favorisieren. Dies kann Umbauten zur Folge haben (Umbau von Fabrik in Büro, Umbau von Werkstattbauten in Loftwohnungen etc.), wodurch ungenügende Ertragssituationen wieder ins Gleichgewicht gestellt werden.
- Externe Immissionen (Lärm, Geruch etc.) können zu Ertragsverlusten führen. Es müssen geeignete bauliche Massnahmen oder gar Umbauten mit Nutzungsänderungen erfolgen, um wiederum ein Gleichgewicht zwischen Aufwand und Ertrag herzustellen.

Bei Immobilien finden Selbstregulierungsprozesse statt, indem drohende Ungleichgewichte oder Unbeständigkeiten mit geeigneten Massnahmen wiederum in ein Gleichgewicht und in die uneingeschränkte Beständigkeit übergeführt werden. Dies erfolgt einerseits laufend mit der Werterhaltung, andererseits in grosszyklischen Zeitabständen mit Erneuerungen, Umbauten, Umnutzungen oder mit Abbruch und Neubau.

Liegenschaften haben immer ein langfristiges Gleichgewicht zwischen Aufwand und Ertrag. Wenn dies nicht so wäre, würde zwangsläufig jeder Immobilieneigentümer irgendeinmal Millionär oder Pleitier.

Das Gleichgewichtsgesetz gilt auch für Realwertobjekte (Beibehaltung der Eigennutzung durch Bereitschaft zur Werterhaltung etc.).

## 2. Wertbildung und Entwertung

Die Zusammenhänge zwischen Wertbildung und Entwertung lassen sich am Beispiel einer Renditenliegenschaft erkennen:

### A Investition und Mehrwert

- *Neubau*

Der Neubau einer Baute schafft einen Mehrwert. Der Eigentümer leistet eine Vorausinvestition. Bei Renditeobjekten wird das ganze investierte Kapital (Land und Bauten, Fremd- und Eigenkapital) durch entsprechend hohe Erträge (Mietzinse) verzinst.

- *Ausbau, Umbau, Verbesserung, Vergrößerung*

Auch diese Investitionen schaffen Mehrwerte. Es handelt sich ebenfalls um Vorausinvestitionen. Bei Renditeobjekten werden sie durch Mehrertrag (höhere Mietzinse) verzinst. Das Mietrecht regelt, dass nur der Mehrwert höhere Mietzinse generiert.

### B Bauliche Entwertung und Werterhaltung

- *Laufende Entwertung und Werterhaltung*

Der Zahn der Zeit nagt an der Bausubstanz und entwertet sie laufend. Der Eigentümer ist bestrebt, die Entwertung laufend zu kompensieren mit Pflege, Unterhalt, Reparatur und Renovation und bezahlt dies mit dem entsprechenden Anteil der Mietzinseinnahmen. Auf diese Weise «altert» eine Immobilie nie, sie behält ihren ursprünglichen Neuwert. Hingegen entwertet sie sich unkorrigierbar in wirtschaftlicher Hinsicht (Demodierung).

- *Zyklische Entwertung und Erneuerung*

Bestimmte Bauteile werden sinnvollerweise nicht laufend sondern in bestimmten Zeitabständen saniert. Bei Renditeobjekten enthalten die Mietzinse einen bestimmten Betrag für die Werterhaltung. Der Mieter hat demzufolge immer einen unbedingten Anspruch auf ein nicht-entwertetes «neuwertiges» Mietobjekt.

### C Wirtschaftliche Entwertung

Die laufende Werterhaltung (Pflege, Unterhalt, Reparatur) und die zyklische Erneuerung sichern immer wieder den neuwertigen Zustand, sie vermögen jedoch die Demodierung und die wirtschaftliche Alterung nicht aufzuhalten. Der Mietzins einer tadellos erhaltenen aber alten Wohnung ohne neuzeitlichen Komfort liegt tiefer als bei einer Neubauwohnung mit aktuellem Komfort- und Qualitätsstandard. Die wirtschaftliche Entwertung zeigt sich im Mietwertansatz (Ertragswert) und im Neuwertansatz (Realwert).

### D Abbruchzeitpunkt

Ein Abbruchobjekt entsteht nicht «kontinuierlich» mit zunehmender Entwertung, sondern durch «plötzliche Erkenntnisse». Wenn die szenarische Variante «Abbruch und Neubau» per Bewertungsstichtag einen höheren Wert ergibt als alle andern Szenarien, handelt es sich um ein Abbruchobjekt. Plötzlich eintretende externe Einflüsse wie Aufzoning, Eröffnung Einkaufszenter, neuer Autobahnanschluss u.a. können unvermittelt zum höherwertigen Szenario Abbruch führen. Es handelt sich nicht immer um ein Abbruchobjekt ist, wenn der Landwert höher ist als der vorhandene Bauwert.

### E Teuerung

Die Teuerung wirkt gleichwertig auf die Kosten und auf die Erträge, wenn auch meist mit zeitlicher Verzögerung. Die Teuerung kann das grundsätzliche Gleichgewicht zwischen Aufwand und Ertrag bei Immobilien nicht zerstören. Darum kann bei allen Immobilienschätzungen die Teuerung vernachlässigt werden.

Mietzinse verzinsen die getätigten Investitionen

Laufender Unterhalt kompensiert laufend die Entwertung

Grosszyklische Erneuerung kompensiert zyklisch die Entwertung

Die wirtschaftliche Entwertung kann nicht mit Erneuerung aufgehoben werden

Der Abbruchzeitpunkt kommt nie langsam und schleichend, sondern plötzlich

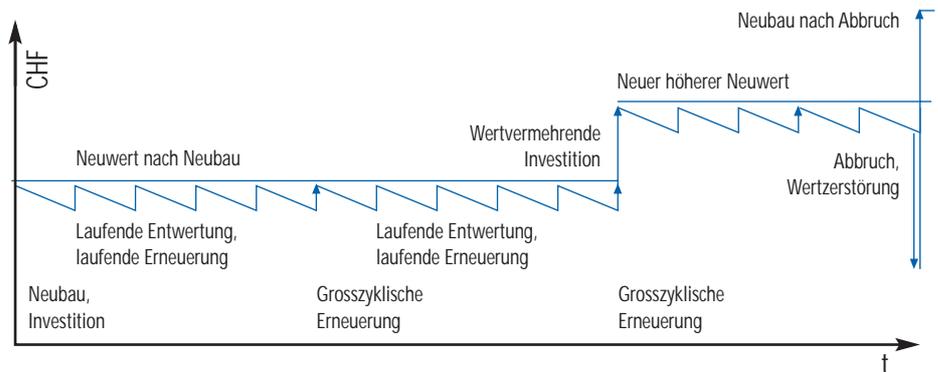
Die Teuerung wird bei Immobilienschätzungen nicht berücksichtigt

# Expertenwissen

## Fortsetzung

### 3. Entwertungsmechanismen für die Bausubstanz

Der Mechanismus von Entwertung, Entwertungskompensation und Wertvermehrung



### 4. Die Entwertung (Altersabzug)

#### A Der Mietzins kompensiert die Entwertung

Der Mieter hat ein Recht auf eine «immerwährend neuwertige» Wohnung

Die Grundsätze der Entwertung und deren Kompensation lassen sich am einfachsten erläutern mit den Verhältnissen, wie sie bei vermieteten Liegenschaften bestehen:

Der Mieter hat ein gesetzliches/vertragliches Anrecht darauf, dass bei gleichbleibender Miete das Mietobjekt immer einen gleichbleibenden Zustand aufweist. Er ist nicht verpflichtet, eine laufende Verschlechterung seines Objektes zu dulden. Dafür bezahlt er mit dem Mietzins. Der Mietzins bleibt immer konstant, er wird nicht jedes Jahr wegen der Entwertung gesenkt.

- Der Mietzins verzinst die bisher getätigten Investitionen (das gesamte investierte Kapital), jedoch keine zukünftigen Investitionen.
- Der Mietzins enthält einen Anteil für Pflege-, Betriebs- und Verwaltungskosten, damit das Mietobjekt gebrauchsfähig und funktionstüchtig bleibt.
- Der Mietzins enthält auch einen Anteil für Unterhalt, Reparatur und Werterhaltung, damit der Vermieter laufend den ursprünglichen gebrauchsfähigen Zustand erhalten kann. Dieser Anteil vom Mietzins kompensiert bereits einen Teil der laufend entstehenden Entwertung.
- Was der Vermieter nicht laufend (jährlich) in die Erneuerung steckt, muss er aufsparen, um in grösseren Zeitabständen die notwendigen Erneuerungsarbeiten vorzunehmen. Das Kompensieren der Entwertung passiert in diesem Fall nicht laufend, demzufolge entwertet sich die Liegenschaft genau um den Betrag, der nicht in die Erneuerung gesteckt wird.

Liegenschaften altern, wenn die Rückstellungen nicht zur Erneuerung eingesetzt werden

#### B Altersentwertung = geäuftete Rückstellungen

Die Altersentwertung entspricht dem geäufteten Betrag der Rückstellungen

Würde das ganze Geld für die Kompensation der Altersentwertung laufend verwendet, so würde ein Gebäude nie altern und damit ihren ursprünglichen Zustand behalten.

Bestimmte Bauteile werden sinnvollerweise nicht laufend sondern in bestimmten Zeitabständen saniert. Diese Bauteile altern, weil sie nicht laufend erneuert werden. (= Altersentwertung). Das Geld, das dafür einbezahlt aber noch nicht verwendet worden ist, wird aufgespart (= Rückstellung). Daraus folgt, dass die Altersentwertung betragsmässig genau den getätigten und verzinsten Rückstellungen entspricht.

#### C Geäuftete Rückstellungen = Rückstellungsmanko

Die geäufteten Rückstellungen sind immer gleich hoch wie das Rückstellungsmanko

Wird eine gealterte Liegenschaft verkauft, so behält der Verkäufer die geäufteten Rückstellungen. Der Verkäufer wird die notwendigen Rückstellungen für die anstehenden Erneuerungen aus Zeitmangel nicht äufnen können: es entsteht ein Rückstellungsmanko. Dieses Manko entspricht betragsmässig genau den geäufteten Rückstellungen.

## 5. Neuwertiger Neuwert = neuwertiger Ertragswert

Die folgenden Feststellungen sind ganz wichtig:

- Die Ertragswert- und die Realwertmethode sind Schätzungsmethoden ohne Zeitelemente. Sie ergeben als Resultat einen Wert, der keinem Zeitelement unterworfen ist; einen Wert, der für immerdauernde und unveränderte Verhältnisse gilt: einen zeitlich unlimitierten Wert.
- Zeitlich unlimitierte Werte gelten für die Verhältnisse, die ihnen zugrunde gelegt sind.  
*Neuwert:* Ein Wert für eine Bausubstanz in neuwertigen Verhältnissen, in einem nichtentwertetem Zustand.  
*Ertragswert:* weil der Mietzins immer konstant bleibt (keine jährliche Reduktion wegen laufender Entwertung!), und als Mietwert der erzielbare Mietzins für ein nichtentwertetes Objekt eingesetzt wird, ergibt sich ein nichtentwerteter neuwertiger Ertragswert.
- Darum muss zwingend bei beiden Methoden ein Altersabzug vorgenommen werden. Der Betrag des Abzuges muss bei beiden Methoden genau gleich hoch sein.
- Der Altersabzug ist definitionsgemäss jener Betrag, der benötigt wird, um die entwertete Immobilie wieder in einen neuwertigen Zustand zu führen.

## 6. Schema



## 7. Die Berechnung des Altersabzuges

Der Altersabzug kann auf mehrere Arten berechnet werden:

- Anfänger:
  1. Bestimmen des wirtschaftlichen Alters (Restnutzungsdauer!)
  2. Bestimmen Tabellenwert Alters-Prozentsatz
  3. Multiplikation Tabellenwert x Neuwert = Entwertung
- Fortgeschrittene:
  1. Bestimmen Zeitpunkt und Kosten der nächsten grosszyklischen Erneuerung
  2. Berechnen der Rückstellungen, die geäuft werden können
  3. Rückstellungsmanko (= Erneuerungskosten abzüglich geäuftete Rückstellungen)
- Experten:
  1. Analyse pro Bauteilgruppe: Kostenanteil, Gesamtlebensdauer, Restlebensdauer, Alter
  2. Berechnen pro Bauteilgruppe: erforderliche Rückstellungen pro Jahr, geäuftete Rückstellungen bis zum Bewertungszeitpunkt
  3. Summe der geäufteten Rückstellungen = Altersentwertung

In der nächsten Ausgabe der *SIVinfos* werden wir viele Beispiele für die Berechnung des Altersabzuges behandeln: für Anfänger, Fortgeschrittene und Experten.

Neuwert = neuwertig

Ertragswert = neuwertig

Altersabzug bei beiden Methoden vornehmen

Verschiedene Methoden für die Berechnung des Altersabzuges



## Francesco Canonica

Auf die kommende Generalversammlung tritt wie angekündigt unser Präsident von seinem, seit der Gründung im Jahre 1998, innegehabten Amt zurück. Als langjähriger Weggefährte und Mitgründer unseres Verbandes kann ich die immense Schaffenskraft und seinen unermüdlichen Einsatz für den SIV aus nächster Nähe beurteilen. Bereits die Gründung des SIV geht auf die Initiative von Cecco Canonica zurück, schon als Leiter der Fachgruppe Verkehrswerte des VAS (Vereinigung der amtlichen Schätzer des Kantons Bern) trug er die Vision eines schweizerischen Verbandes in sich. Im Schosse des VAS war die Umsetzung nicht möglich, also schritt er mit einigen Gleichgesinnten zur Tat. Der Rest ist Geschichte. Der SIV hat rund 4 1/2 Jahre nach seiner Gründung gegen 600 Mitglieder und ist der grösste Schätzerverband unseres Landes. Der SIV bestehe aus Cecco Canonica, so zumindest wurde der Verband in den ersten Jahren von aussen wahrgenommen. Dies kennzeichnet nicht eine Profilierungssucht sondern sein Engagement an allen Fronten. Und es sind derer nicht wenige.

Nicht zu verkennen ist, Cecco Canonica hat in den vergangenen rund 20 Jahren das schweizerische Schätzungswesen wesentlich mitgeprägt. Seine überragenden Fachkenntnisse beflügeln ihn immer wieder, bestehende Lehrmeinungen zu hinterfragen oder neue Lösungsansätze zu entwickeln. Seine analytischen Fähigkeiten verbunden mit einem bisweilen missionarischer Eifer haben manchen Gesprächspartner zu schierer Verzweiflung gebracht. Zudem hatte er auch praktisch immer recht und seine Argumentation war kaum zu erschüttern.



René Sproll

Spontan stellte sich Herr René Sproll für das per GV 03 vakante Präsidentenamt des SIV zur Verfügung. Der Vorstand schlägt ihn – nach eingehender Prüfung – zur Wahl vor und wünscht ihm viel Erfolg bei der Abstimmung und für die Zukunft, getreu seinem Motto:

**«Lieber nach den Sternen greifen als im Mittelmass versinken»**

Herr Sproll stand unserem Verband bereits mehrmals als Experte bei den eidg. Fachprüfungen für Immobilienschätzer zur Verfügung, wo wir ihn als kompetenten Immobilienfachmann und umgänglichen Kollegen kennen lernten. Hier stellen wir Ihnen den Kandidaten für das wichtige Amt kurz vor:

### Privat:

Er ist 45 Jahre alt, verheiratet, hat 2 Mädchen und liebt das Jagen und Hunde, spielt Tennis und liest gern.

### Ausbildung:

Nach den Schulen absolvierte er eine kaufmännische Lehre bei der Stadtverwaltung St. Gallen und machte das Grundbuchverwalter Patent und den höheren Fachkurs für Verwaltungsbeamte.

### Werdegang:

- 1977 – 82 Mitarbeiter beim Grundbuchamt St. Gallen
- 1982 – 87 Grundbuchverwalter Stellvertreter  
Mitglied der amtl. Schätzungskommission
- 1987 – 96 Leiter Schätzungs- und Vermittlungsabt. des HEV St. Gallen  
Mitglied der Schätzungskammer SEK/SVIT
- 1997 – 99 Geschäftsführer der HEV Verwaltungs AG in St. Gallen
- ab 2000 Gründung einer eigenen Firma mit Schwergewicht im Schätzungs- und Vermittlungsbereich von Immobilien

Herr René Sproll möchte den SIV bei der Positionierung und dem weiteren Aufbau unterstützen, den Qualitätsstandard der Schätzungen anheben und das Fachwissen festigen und ausbauen. Durch seine vielfältige berufliche Tätigkeit will er unser Netzwerk in der Branche erweitern und auch die Beziehungen zu den anderen Fachverbänden verbessern.

Wir haben im Vorstand und bei ihm eine hohe Kongruenz der Ziele und bei der Einschätzung unserer Stärken und Schwächen festgestellt, so dass wir Herr René Sproll der GV einstimmig zur Wahl empfehlen können.

SIV Vorstand

# Neue SIV-Homepage

Francesco Canonica

Der Vorstand hat sich vor einiger Zeit entschlossen, unseren Internet-Verbandsauftritt neu zu gestalten. Diese ist nun Onlinebereit!

Eine Modifikation drängte sich vor allem aus technischen Gründen auf, da sich die veraltete Struktur (Architektur) zusehens als Hindernis für eine Seitenerweiterung und bessere Benutzerorientierung zeigte. Ein weiterer, äusserst wichtiger Aspekt ist die einfachere Bewirtschaftungsmöglichkeit unserer Daten. Bisher benötigte man spezifisches EDV-Fachwissen um kleinere Änderungen (zB. eine Anpassung der Weiterbildungsangebote) vorzunehmen. Auch die Darstellungsmöglichkeiten sind nun für uns vielfältiger und besser geworden.

Wenn Sie ab der Generalversammlung 2003 unsere Adresse [www.immobilienschätzer.ch](http://www.immobilienschätzer.ch) aufrufen, werden Sie als erstes die neue Darstellung in den Farben blau-grau (wie die *SIVinfos*) bemerken. Damit möchten wir die Einheitlichkeit und Präsentation unserer Produkte und Verbandsphilosophie verdeutlichen. Mit dem neuen Erscheinungsbild sind wir auch bemüht, eine einfachere benutzerfreundlichere Navigation anzubieten.



Als neue, längst fällige Kunden-Dienstleistung wird unsere Homepage über eine Mitglieder-Suchmaschine verfügen. Diese dürfte auf breite Zustimmung stossen und ermöglicht Interessenten, direkt via Internet einen geeigneten Schätzer in der gewünschten Region zu finden. Die Auswahl wird jeweils den Anfragern überlassen, d. h. wir geben bewusst keine Empfehlungen ab.

Im weiteren werden wir einen passwortgeschützten Bereich für unsere Mitglieder anbieten. Diese Seite ist für schätzungsrelevante Dienstleistungen und Informationen, verbandsinterne Angebote sowie Mitteilungen vorgesehen.

Gerne nehmen wir von Ihnen weitere Anregungen und Verbesserungsvorschläge entgegen!

Peter Jenzer  
SIV Internet

Bereits im Schosse des VAS hat er als Autor im Alleingang den schon legendären «Schätzerlehrgang Grundwissen» geschrieben. Überarbeitet und weiterentwickelt erschien die Neuauflage unter dem Dach des SIV. Und bereits ist entschieden, dass aus der Feder von Cecco Canonica ein völlig neues Schätzerbuch entstehen soll. Das Ausbildungswesen des SIV, eine unserer Stärken, hat in ihm einen begnadeten Dozenten. Mit Eloquenz und einer beeindruckenden Systematik werden von ihm auch komplexe Sachverhalte anschaulich dargestellt.

Unser scheidender Präsident hinterlässt uns sehr viel. Einen Verband mit funktionierenden Strukturen und gesunde Finanzen und der Mission, das Schätzungswesen weiter zu entwickeln und der Ausbildung auch in Zukunft grosses Gewicht beizumessen. Das grosse Ansehen, welches unser Verband in der Fachwelt genießt, verdanken wir zu einem erheblichen Teil unserem abtretenden Präsidenten, Francesco Canonica. Für diese bleibenden Werte und für seinen immensen Einsatz gebührt ihm unser herzlicher Dank.

Für den SIV Vorstand  
Charles R. Hirschi

## Eidg. Berufsprüfung für Immobilien­schätzer 2004

Hiermit informieren wir die Interessenten über die Prüfungsdaten, damit für alle eine seriöse Weiterbildung und Vorbereitung in der verbleibenden Zeit möglich ist.

Die Anmeldeunterlagen für die Prüfung mit der Wegleitung und dem Prüfungsreglement können bezogen werden im Sekretariat des SIV, Thunstrasse 42, PF, 3074 Muri, Telefon 031 950 40 10

### Prüfungsdaten

Schriftliche Prüfungen

Mo. 07. Juni – Mi. 09. Juni 2005

Mündliche Prüfung

Mo. 14. Juni - Mi. 16. Juni 2004

### Prüfungsort

Technopark Zürich, Technoparkstrasse 1,  
8005 Zürich, nahe Bahnhof Hardbrücke/  
Escher Wyss Platz

### Prüfungsfächer

- Schätzungslehre (Theoretischer Teil)
- Schätzungslehre (Praktischer Teil)
- Planungs- und Bauwesen
- Rechtslehre
- Volkswirtschaftslehre

Wir empfehlen den Kandidaten eine frühzeitige gezielte Prüfungsvorbereitung und die Benützung der Weiterbildungsmöglichkeiten, da das Prüfungsniveau eher unterschätzt wird. In den vergangenen Jahren haben jeweils etwa knapp 2/3 der Teilnehmer die Prüfung bestanden. Der notwendige hohe zeitliche und finanzielle Aufwand erfordert eine entsprechende Vorbereitung der Kandidaten. Der SIV unterstützt als Trägerverband die Prüfungsabwicklung und ist in der Prüfungskommission sowie mit Oberexperten und Fachexperten in jedem Fach vertreten.

Das Kompetenzzentrum ist formell letztes Jahr im Zuge der Neugliederung der Funktionen des Vorstands und der Verbandstätigkeit gebildet worden. Die Hauptaufgaben des SIV-Kompetenzzentrums sind die Sicherstellung von Qualität und Aktualität bezüglich Theorie und Methodik im Schweizer Schätzungswesen.

Im vergangenen Jahr wurden hauptsächlich zwei Vernehmlassungen des SIA zu einer neuen Norm 480 «Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionenen im Hochbau» und zu einer Revision der Norm 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden und Anlegen» bearbeitet. Beide Themen betreffen das Schätzungswesen zumindest indirekt, weshalb der Vorstand sich zur Mitarbeit entschlossen hatte.

Für das laufende Jahr haben wir uns einige Aufgaben vorgenommen und damit begonnen, die personellen Kapazitäten in unserem «think tank» Kompetenzzentrum zu verstärken. Für 2003 geht um das Erreichen folgender Ziele:

- Literaturbetreuung: Aufbereiten einer aktuellen und umfassenden Literaturliste (Publikation der Liste durch das Ressort Dienstleistungen), kritische Beurteilung von Klassikern, Analyse von Büchern auf Lehrmeinungsdifferenzen, Hinweise auf Neuerscheinungen (und Rezension) in *SIVinfos*.
- Gerichtsentseide: Aufbau einer Sammlung von Gerichtsentseiden mit Bedeutung für das Schätzungswesen (Publikation der Liste durch Ressort Dienstleistungen). Hinweise im *SIVinfo* auf Urteile und allenfalls Kommentar aus Sicht des SIV.
- Lehrstoff und Forschung zum Schätzungswesen und/oder verwandten Themen: Aktuelle Kenntnisse haben, was gelehrt und geforscht wird an den Schweizer Hochschulen.
- Lehrmeinungsdifferenzen/Methodik: Übersicht gewinnen über unterschiedliche Meinungen und Definitionen zu Schätzungsfragen im Hinblick auf die eidgenössische Prüfungen wie auch für neue SIV-Publikationen.
- Auswertungen/Kennzahlen: «Eichen» resp. Verifizieren der Lageklassentabellen und Anbieten von aktuellen Vergleichswerten von SIV-Mitgliedern für SIV-Mitglieder.

Erfreulicherweise haben sich bereits verschiedene Verbandsmitglieder zur Mitarbeit im Kompetenzzentrum bereit erklärt. Wer von Ihnen weiter Interesse, Spass und Zeit zur Mitarbeit hat, melde sich bitte beim SIV-Sekretariat oder beim Ressortleiter Martin Frei ([immo.frei@dplanet.ch](mailto:immo.frei@dplanet.ch)).

Martin Frei  
SIV Kompetenzzentrum

Rechtzeitig auf die kommende Generalversammlung hat der Vorstand die Einrichtung verschiedener neuer Dienstleistungen genehmigt.

## Vermittlung von Schätzern

Oft kennen potentielle Auftraggeber von Schätzungsaufträgen keine Experten und fragen deshalb unser Verbands-Sekretariat an. Aufgrund der von unseren Mitgliedern gemachten Selbstdeklaration ist das Sekretariat in der Lage, Namen von Experten einer bestimmten Region oder gemäss anderen verlangten Kriterien wie z.B. Spezialist für Landwirtschaft, Gastronomie, Industrie, usw. zu nennen.

## Schätzer-Götti

Aus dem Kreise der Mitglieder wurde wiederholt der Wunsch geäussert, bei komplexen Schätzungen einen in der konkreten Fragestellung erfahrenen Schätzer beiziehen zu können. Wir stellen uns vor, dass damit die Qualität von Schätzungen gehoben werden kann und auch ein konkreter Wissenstransfer stattfindet. Unser Verbandsekretär wird solche Anfragen sorgfältig bearbeiten und nach objektiven Kriterien erfahrene Schätzer unseres Verbandes vorschlagen. Die Wahl des «Schätzer-Göttis» erfolgt durch den Anfragenden, die beiden Parteien regeln ebenfalls direkt unter sich den Umfang des Auftrages inkl. der evtl. Honorierung.

## Einrichten einer Help-Line

Wer kennt im Schätzeralltag nicht die Situation, dass er kurzfristig eine Auskunft, eine Zweitmeinung oder einfach eine Bestätigung der eigenen Meinung benötigt? Für all diese Fälle hilft Ihnen die Help-Line. Unter einer Help-Line Nummer erhalten Sie als SIV-Mitglied eine kompetente Sofort-Auskunft, bzw. der Experte ruft Sie umgehend zurück. Telefonische Auskünfte bis ca. 15 Min. Dauer werden über die Help-Line abgewickelt. Komplexe Beratungen, welche Aktenstudium und/oder eine Besichtigung voraussetzen, werden mit dem Beizug des Schätzer-Göttis abgedeckt.

## Fachliteratur und Gerichtsentscheide

Das Ressort Dienstleistungen wird ein umfangreiches Verzeichnis von aktueller Fachliteratur erstellen und nachführen. Zudem werden aktuelle Gerichtsentscheide gesammelt, ausgewertet und in den *SIVinfos* periodisch publiziert.

## Für alle Dienstleistungen gilt

Das Sekretariat bearbeitet die Anfragen gewohnt sorgfältig. Der Verband übernimmt aber ausdrücklich keine Gewährleistung für die erteilten Auskünfte, dh. die Experten erteilen diese in eigenem Namen.

## Regio-Treffs

Kontakte knüpfen und pflegen, Erfahrungen mit anderen Schätzern austauschen, das eigene Fachwissen erweitern, Neues hinzulernen und Fachsimpen. Die Idee ist auf grosses Echo gestossen. Nachdem in Wil/SG der erste Regio-Treff stattgefunden hat, findet der zweite Treff am **19. März in Luzern** statt. Im April geht's dann weiter in Bern und im Mai wird ein weiterer Treff in Basel stattfinden. Im Wallis laufen die Vorbereitungen ebenfalls an. Die Mitglieder erhalten persönliche Einladungen.

Die Genehmigung des Budgets mit einer Beitragserhöhung an der GV 03 ist allerdings Voraussetzung, dass diese neuen Dienstleistungen im vorgestellten Umfange realisiert werden können.

**SIV-Grundlagenkurs**  
Frühjahreskurs in Olten  
Herbstkurs in Winterthur

**SIV-Basiskurs**  
Frühjahreskurs in Olten  
Herbstkurs in Winterthur

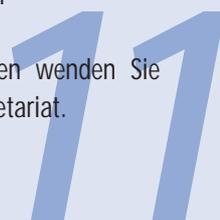
**SIV-Expertenkurs**  
Frühjahreskurs in Olten  
Herbstkurs in Winterthur

**SIV-Spezialkurse**  
«Grundbuch», Olten  
Dienstbarkeiten, Baurechte,  
Stockwerkeigentum, Miteigentum,  
Wohnrecht, Nutznießung  
«Spezialobjekt», Olten  
Infrastrukturbauten  
Gastgewerbe und Hotellerie  
Landwirtschaftsbauten nach BGGB  
Gewerbe- und Industriebauten  
Kommerzzentren  
Öffentliche Bauten  
«Projektschätzungen», Olten  
Kostenermittlung im Schätzungswesen  
Projektschätzungen, szenarische  
Bewertungen, praktische Anwendungen  
«Weitere Themen», Olten  
Banken- und Versicherungsschätzungen  
Rechtseinflüsse auf Gutachten  
Immobilienportfeuille-Bewertung

**SIV-Prüfungskurse (Olten)**  
Schätzungslehre theoretisch + praktisch,  
Planungs- u. Bauwesen, Rechtslehre,  
Planungsrecht, Volkswirtschaftslehre,  
Prüfungsorientiertes Vorbereitungs-  
training (Prüfungssimulation)

**SIV-Themenseminare**  
Frühlingsseminar in Olten  
Frühlingsseminar in Winterthur

**NDK Immobilienbewertung**  
NDK an der HTA Bern  
NDK an der HTA Luzern  
NDK an der FHS St. Gallen



## Einladung zur 5. Generalversammlung in Bern, vom 12. März 2003

### Besichtigung Baustelle Wankdorfstadion

#### 14.45 Uhr

Besammlung auf Parkplatz neben Sporthalle beim Eingang zur Baustelle Wankdorf Nationalstadion, Papiermühlestr. 91, Bern

#### 15.00 Uhr

Geführte Besichtigung der Baustelle Wankdorf Nationalstadion

#### 16.30 Uhr

Weiter geht es zum Apéro in die Hochschule für Musik und Theater (ca. zehn Fussminuten Distanz vom Stadion)

#### 16.45 Uhr

Apéro im Café der Hochschule für Musik und Theater (umgebaute Kavalleriestallungen)

### Generalversammlung

#### 17.30 Uhr

Papiermühlestrasse 13 b, Bern, Musiksaal 101 (1. Stock)

Eröffnung der Generalversammlung 2003  
Begrüssung durch F. Canonica, Präsident

#### Traktanden:

- Genehmigung Protokoll GV 2002
- Jahresbericht 2002
- Jahresrechnung 2002
- Revisionsbericht, Décharge an Kassier und Vorstand
- Tätigkeitsprogramm, Aktivitäten, Projekte 2003
- Budget 2003, Jahresbeiträge
- Wahl des Präsidenten
- Orientierung über schätzungs-technische Neuerungen
- Anträge von Mitgliedern
- Diverses

#### 18.45 Uhr

Schluss der Generalversammlung

# Beitragserhöhung beantragt

Der SIV Vorstand wird an der nächsten Generalversammlung eine Erhöhung des Mitgliederbeitrages beantragen. Im Vorfeld der notwendigen Abstimmung zu diesem Traktandum möchten wir diesen, für einige sicher unpopulären Antrag - hier kurz begründen.

Der SIV will als Berufsverband der Immobilienschätzer mit der hohen Fachkompetenz von Francesco Canonica und den Mitgliedern des Kompetenzzentrums weiterhin Wegbereiter bleiben und die Lehrmeinungen wesentlich mitgestalten. So wird momentan ein neues umfassendes Schätzer-Fachbuch mit dem Autor F. Canonica vorbereitet, das ca. Ende 2003 vom SIV herausgegeben werden kann.

Neben dem permanenten Angebot an professionellen, modularen Ausbildungsmöglichkeiten im *SIVforum* und dem NDS Studium Immobilienbewertung an drei Schweizer Fachhochschulen werden regelmässig öffentliche Themenseminare durchgeführt. Der Auswahl unserer Dozenten an den SIV Schätzerkursen und den Fachhochschulen messen wir grosse Bedeutung zu und wir stellen hohe Anforderungen in fachlicher und didaktischer Hinsicht.

Nun verlangt die steigende Zahl aktiver Mitglieder zunehmend weitere Dienstleistungen über die Sie kurz in dieser *SIVinfos* informiert werden. Mit den neuen verbandsinternen Services wollen wir unsere Mitglieder aktiv unterstützen. Neben der verbesserten Kommunikation im Internet und dem Erfahrungsaustausch an den Regio-Treffs wollen wir auch Hilfsmittel und eine gezielte fachliche Unterstützung für unsere Mitglieder etablieren. Damit können wir mittelfristig die Qualität der Immobilienbewertung und der Schätzungsgutachten der SIV Mitglieder nachhaltig verbessern. Zudem wird damit auch das Vertrauen in die von den SIV Mitgliedern erstellten Bewertungen gestärkt, was dem einzelnen SIV-Mitglied und dem SIV zugute kommt. Nicht alle Dienstleistungen wollen und können wir direkt voll kostendeckend dem einzelnen Benutzer verrechnen – man ist ja nicht vergebens SIV Mitglied!

Da wir für diese Angebotserweiterung unter den qualitativen Anforderungen gewisse finanzielle Mittel benötigen, leuchtet ein. Somit hoffen wir auf Ihre Unterstützung und Ihr Verständnis für den Antrag.

SIV Vorstand

Für die Bewertung von Immobilien!

**SIV**

Schweiz. Immobilienschätzer-Verband

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