

Editorial



Andreas Gehrig

Mit fliegendem Wechsel hat Andreas Gehrig im Sommer die Leitung des *SIVforums* und des Kursbetriebes vom Vorgänger, Jürg Gredig, übernommen. Er hat als ausgewiesener Baufachmann, gelernter Hochbauzeichner und Maurer, dipl. Bauführer TS und dipl. Baumeister eine Zusatzausbildung zum dipl. Berufsschullehrer gemacht. Mehrere Jahre war er zudem Lehrbeauftragter an der Schweiz. Baukaderschule Aarau und Baukaderschule St. Gallen, der er seit 1995 auch als Schulleiter vorstand. Als Inhaber einer Firma für Liegenschaftsbewertung und Immobilienreuehand ist er praktisch an der Schätzerfront tätig. Wir wünschen ihm viel Erfolg als Leiter des *SIVforums*!

Redaktion SIVinfos:

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

Sekretariat:

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

Präsident:

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

Herbstzeit ist Jagdzeit

Liebe Mitglieder

Sehr geehrte Immobilienfachleute und Interessenten

Sie sehen dies an den veränderten Menukarten und den anders dekorierten Gasthäusern, die Sie möglicherweise bewerten und spüren es an der etwas verspäteten Ausgabe unseres Mitteilungsblattes. Dies weil der Hirschruf für den Präsidenten doch stärker war, als die dringlichen Mahnungen des Redaktors.

Wie ich bereits früher dargelegt habe, kann durchaus eine Parallele zwischen den Charakteren eines Schätzers und eines Jägers festgestellt werden. Beide können nur Erfolg haben, sofern ihr Tun sich auf ein vernetztes, gesamtheitliches Denken abstützt. Leider habe ich während des letzten halben Jahres einige Schätzungen zu Gesicht bekommen, welche diese Komponenten vermissen lassen und dem Anspruch einer ausgewogenen und qualitativ hochstehenden Schätzung nicht genügen.

Aktuelle Veränderungen wie zum Beispiel die Verlagerung der Anflugschneisen im Gebiet des Flughafens Zürich-Kloten werden uns Schätzer fordern. Die politischen Diskussionen und die zu erwartenden Auseinandersetzungen um die Auswirkungen des Fluglärms werden die Zeitungsspalten füllen und uns Schätzer im Scheinwerferlicht stehen lassen. Gerade hier steht die Qualität und Objektivität einer Schätzung auf Jahre hinaus in Verantwortung.

Es geht um bisherige und neu vom Fluglärm betroffene Gebiete und national wie international um rechtliche und politische Auseinandersetzungen durch alle Instanzen. Unseres Erachtens haben die Öffentlichkeit und Presse in der Wertfrage teilweise mit sehr emotionalen Interpretationen in einer Art reagiert, die an die Situation beim Thema «Waldsterben» erinnert. Umso wichtiger ist es, dass klare Bewertungen nach anerkannten Methoden zur Sachlichkeit, zur Schaffung von Verhandlungsspielraum und zur Rechtssicherheit beitragen.

Eine Arbeitsgruppe innerhalb des Schweizerischen Immobilienschätzer-Verbandes SIV hat diesen Sommer mit Auswertungen von Wertveränderungen begonnen. Es wird erwartet, dass die Auswirkungen von Fluglärm nicht auf alle Immobilienarten gleich sein werden. Konkrete Ergebnisse sind erst 2004 zu erwarten. Die einzige realistische Antwort kann zum gegebenen Zeitpunkt aber nur eine aktuelle Bewertung eines Objektes nach anerkannten Methoden und unter Berücksichtigung sämtlicher massgebender Parameter geben.

An der Qualität unserer Arbeit werden wir als Profis und als Verband ein- und geschätzt. Für Ihr Wohlwollen und Ihre Unterstützung im vergangenen Jahr danke ich Ihnen.

Mit den besten Wünschen zum neuen Jahr
Ihr René Sproll



Jürg Egger

Die engagierte öffentliche Diskussion über die möglichen Wertminderungen der Immobilien durch die Lärmimmissionen und insbesondere den Fluglärm, veranlasst den SIV zur seriösen Analyse. Als der schweizerische Berufsverband der Immobilienschätzer und Ausbilder an den Fachhochschulen für die Immobilienbewertung, sehen wir uns vom SIV aus veranlasst, die Problematik zu analysieren. Zu diesem Zweck haben wir eine kompetente Fachgruppe gebildet, die etwa im Frühjahr 2004 eine fundierte Studie und Meinung zu dem Einfluss der Immissionen abgeben und veröffentlicht wird. Es kann und darf nicht sein, dass Laien in der Presse eine unbegründete Panik schüren und von möglichen Milliardenverlusten schreiben, wenn dem nicht so ist. Da sich die Liegenschaften und deren Lage immer unterscheiden, ist ein wahrscheinlicher geringer Einfluss, beim einzelnen Gebäude kaum objektiv bestimmbar. Die Objektart, wie Wohnen oder Gewerbe und das Preissegment definieren weitere Parameter. Der Zeitfaktor der erhöhten Immissionsperiode und des Fahrweges zur attraktiven Wirtschaftsregion beim Flughafen können gegenläufig sein. Zudem schaffen moderne Bautechniken, wie Schallschutzfenster, kontrollierte Wohnungslüftungen und weitere Massnahmen, neue Bewertungselemente und reduzieren den Einfluss der Lärmbelastung.

Als führender Berufsverband der Immobilienschätzer müssen wir eine theoretische Grundlage zur Bewertung und den Einflüssen der wertbestimmenden Faktoren dieser komplexen Problematik liefern – wenn nicht wir vom SIV – wer denn sonst? Melden Sie sich doch zu Wort und helfen Sie uns Transparenz zu schaffen!

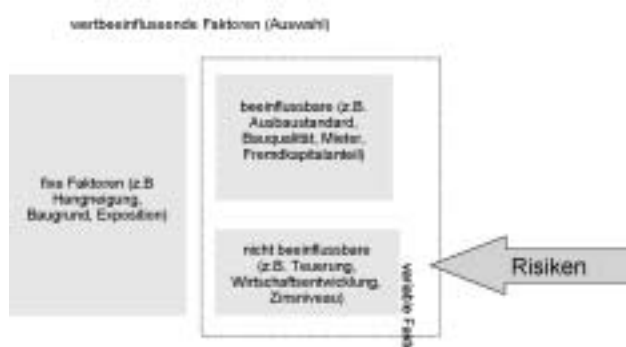
Ihr Redaktor
Jürg Egger

Grundstückswerte unter dem Einfluss von Veränderungen

Wir dürsten nach Wissen und ersticken in Informationen; so auch in der Frage der Beurteilung des Fluglärmeeinflusses auf den Wert eines Grundstückes. Zum Thema Fluglärm sind in den vergangenen Wochen und Monaten eine grosse Zahl von Artikeln in Tages- und Verbandszeitungen erschienen. Direkter Auslöser ist die geplante Einführung der Südanflüge auf die Piste 34 des Flughafens Zürich-Kloten. Mit teilweise gewagten Deduktionsketten ist versucht worden, die Veränderung von Grundstückswerten in den vom Südanflug lärmbeeinträchtigten Gebieten zu quantifizieren. Dramatisierende Titel («17 Milliarden vernichtet», «Südanflüge kosten 3 Milliarden») legten dem Leser nahe, dass immense Vernichtung von Immobilienwerten bereits Tatsache sei.

Risikofaktoren bei Immobilien

Alles fliesst. Das gilt nicht nur für Wasser, Strom oder Gas, sondern auch bei Immobilien. Grundstücke sind dauernd einer Vielzahl von Veränderungen ausgesetzt, die sich auch auf ihren Wert auswirken können. Veränderungen können dabei einen werterhöhenden (z.B. tieferer Steuerfuss, bessere Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln) als auch einen wertvermindernden (z.B. Reduktion der Ausnutzungsziffer, Immissionen) Einfluss haben. Unterteilen wir die Menge der Einflussfaktoren vorerst in fixe (Hangneigung, Exposition, Baugrund etc.) und variable (Steuerfuss der Gemeinde, Bau- und Zonenordnung, Mieterschaft, Modernität des Ausbaus, Kapitalzinsen etc.), so interessieren im Zusammenhang mit dem Einfluss von Veränderungen auf den Wert eines Grundstückes nur noch die variablen Faktoren. Bei diesen sind solche zu finden, welche der Eigentümer beeinflussen kann, so etwa die Mieterschaft, die Nutzung (im Rahmen des Spielraums der Bau- und Zonenordnung), oder den Anteil des Fremdkapitals. Besonders kritisch sind jene Faktoren, die variabel und nicht beeinflussbar sind, wie etwa die Fremdkapitalzinssätze, die Umzonung, die Arbeitslosigkeit, der Bau von neuen Strassen oder eben der Lärmpegel.



Solange solche Faktoren noch nicht Tatsache sind, stellen sie ein Risiko dar, welches den Grundstückswert beeinflussen können. Wir wollen anschliessend vor allem auf die Auswirkungen von Lärmimmissionen eingehen.

Umgang mit Risikofaktoren bei Bewertungen

Immobilien sind – zumindest für viele Kaufinteressenten – Investitionsprojekte. Die Finanzmathematik hat dazu unter anderem schon in den sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts Methoden und Modelle zur Quantifizierung des Risikos und der Rendite von Investitionen entwickelt. Die Modelle wurden jedoch damals vorwiegend bei der Bewertung von Unternehmen oder Aktienanlagen eingesetzt. Eines der Modelle, das Capital Asset Pricing Modell CAPM (Mossin, Littner, Sharpe) versucht, ausgehend vom Satz für risikofrei Anlagen, einen Diskontsatzzuschlag für die Kompensation von Projektrisiken zu definieren. Dieser Zuschlag setzt sich zusammen aus der Risikoprämie multipliziert mit dem Risiko

des Projektes. Das Risiko des Projektes wird von den Finanzmathematikern als Beta (β) bezeichnet.

Für das Messen des Risikos von Anlagen dient grundsätzlich die Standardabweichung der Rendite der jeweiligen Anlage. Je grösser die Schwankungen (Standardabweichung/Volatilität) der Rendite sind, desto höher das spezifische Risiko. Die Volatilität im Immobilienbereich wird typischerweise ausgewiesen in den Kursen der Aktien von Immobiliengesellschaften. Es handelt sich also um Wertpapiere, die in der Regel an der Börse gehandelt werden und für die täglich im freien Markt ein Kurs entsteht, aus welchem sich die Rendite und die Volatilität bestimmen lassen. Dies erlaubt die Bildung entsprechender Datenreihen und unter Anwendung von etwas Mathematik den Einsatz des CAPM.

Für eine einzelne Liegenschaft liegen die Dinge allerdings anders. Weder wechselt sie täglich die Hand, noch wird normalerweise – auch ohne Handänderung – eine Rendite veröffentlicht. Eine genügend gute Datenlage über erzielte Liegenschaftspreise würde grundsätzlich die Berechnung der Volatilität einer Liegenschaft erlauben, oder wenigstens die Volatilität der Immobilien in einer geographischen Region oder eines speziellen Immobilientyps. In der Schweiz sind jedoch solche offen zugängliche Daten für Bewertungen von Immobilien immer noch ein Wunschtraum. Datenreihen wie etwa jene von Wüest & Partner sind zwar hilfreich, doch wissen Praktiker, dass zwischen den Angebotspreisen, wie sie in Inseraten erscheinen und als Datenbasis dienen, und dem tatsächlich erzielten Preis erhebliche Unterschiede die Regel sind.

Die Bestimmung der einzelnen Faktoren für die Anwendung des CAPM ist unterschiedlich aufwändig. Der Satz für risikofreie Anlagen, der als Ausgangslage dient, wird bei der Bewertung von Immobilien üblicherweise auf die Rendite von Bundesobligationen abgestützt. Da die Eidgenossenschaft jedoch keine Nullcouponsobligationen (Zero Bonds) herausgibt, ist das zwar nicht ganz korrekt. Eigentlich wäre die Rendite auf Verfallzeitpunkt einer staatlichen Nullcouponobligation zu verwenden. Angesichts der sonstigen Unschärfe in einer Liegenschaftsbewertung sind die Unterschiede von Renditen auf Verfall, beispielsweise bei einer Laufzeit von 2 Jahren, zwischen 0%- und 10%-Coupons lediglich in Bereich von etwa 0.12%.

Zur Bestimmung der Marktrisikoprämie müssten eigentlich Datenreihen über die Rendite eines «Marktportfolios» zur Verfügung stehen, in welchem eine ganze Palette von risikvollen, handelbaren Anlagevehikeln, also neben Immobilien auch Kunst, Edelmetalle, Aktien und Obligationen, vereinigt wären. Diese theoretische Renditenreihe wäre dann für die Bestimmung der Marktrisikoprämie zu vergleichen mit der Datenreihe der Rendite einer risikolosen Anlage. In der Praxis der Finanzanalyse hilft man sich damit, dass dank einer Vielzahl von Fonds und Indizes eine Näherung an das «Marktportfolio» möglich ist. Man nimmt die Indexreihe der Rendite jener Art von Anlagen, welche für das zu bewertende Objekt am besten passen. Bezogen auf die Immobilienbewertung könnte das etwa heissen, dass zur Bewertung einer Hotelliegenschaft die Renditenreihe von Liegenschaften mit Tourismusbezug oder ersatzweise Datenreihen von börsenkotierten Gesellschaften mit ähnlicher Aktivität und ähnlichen Risikocharakteristik verfügbar sein müssten.

Die Herleitung des Marktrisikos Beta setzt wiederum Datenreihen voraus, wäre jedoch sonst vor allem Rechenarbeit. Die praktische Anwendung des CAPM ist also bei der Bewertung von Immobilien nicht einfach und dürfte daher zur Zeit kaum verwendet werden.

Beleihungsgrenzen und Kapitalverzinsung

Immobilieeigentümer werden auch ohne Beta resp. CAPM mit Veränderungen umgehen. Das Risiko von sinkenden Immobilienwerten wird von Hypothekargläubigern nicht selten zum Anlass genommen, Fremdkapitalanteil und Verzinsung anzupassen. Ausserdem wird bei einer später drohenden Werteinbusse ein vorsichtiger Eigentümer die Zinssätze seines Eigenkapitals ebenfalls anpassen, wenn ihm dies möglich ist.

...und Immobilienbewertungen

Der Ausschuss der Bankenaufsicht hat 1999 mit der Revision der Eigenmittelregelungen für die Banken in der Schweiz begonnen. Die entsprechenden Erlasse sind inzwischen fertig gestellt und sollen bis 2007 umgesetzt sein. Sie sind unter dem Begriff «Basel II» bekannt geworden. Natürlich sind sie primär für Banken von Bedeutung, sie dürften jedoch auch Auswirkungen auf die Schätzungstätigkeit haben.

Primär geht es darum, dass Banken die Eigenmittel – also im wesentlichen das Grundkapital der Eigentümer (Aktienkapital), die gesetzlichen und übrigen Reserven und ein allfälliger Gewinnvortrag – ihren Kreditrisiken anpassen müssen. Zu den bedeutenden Kreditrisiken gehören auch Hypothekarkredite, sie machen in der Schweiz derzeit rund 520 Milliarden Franken aus. Dabei haben Banken präzise und aktuelle Marktwerte der belehnten Liegenschaften zu verwenden. Um den Aufwand dazu im Rahmen zu halten, werden sie vermehrt versuchen, Bewertungsmethoden einzusetzen, die rasch und kostengünstig sind. Wir werden hier auf dieses Thema im kommenden Jahr zurückkommen.

Martin Frei, Zürich
SIV Kompetenzzentrum

Die richtige Berechnung

In der Novemberausgabe der «immobilia» (Verbandszeitung SEK-SVIT) wird das Thema des Kapitalzinssatzes behandelt. Der Artikel enthält einige irreführende Aussagen, die mich zur folgenden kurzen Antwort veranlassen:

Wert = Kapital

Der Wert einer Immobilie entspricht immer dem darin investierten Kapital, nämlich Fremdkapital in bestimmter Höhe und Eigenkapital in variabler Höhe. Das Fremdkapital kann als «Objektkonstante» betrachtet werden, das Eigenkapital ist die eigentliche variable Wertkomponente.

Wertzins = Kapitalzins

Kongruent zur obigen Aussage ergibt sich der Kapitalzins ebenfalls aus den beiden Komponenten Fremdkapitalzins und Eigenkapitalzins. Das Eigenkapital ist Risikoträger, aber auch Gewinnprofiteur: dessen Renditeerwartungen berücksichtigen die Immobilienrisiken (Lage, Tendenzen, Verlustrisiko, Gewinnerwartung). Wer den Kapitalzinssatz nur nach dem Fremdkapitalzinssatz festlegt, vernachlässigt die werttragende und marktorientierte Rolle des Eigenkapitals.

Kapitalisierungssatz ist nicht Bruttorendite

Ein grosser Irrtum ist die Gleichsetzung der Bruttorendite mit dem Kapitalisierungssatz:

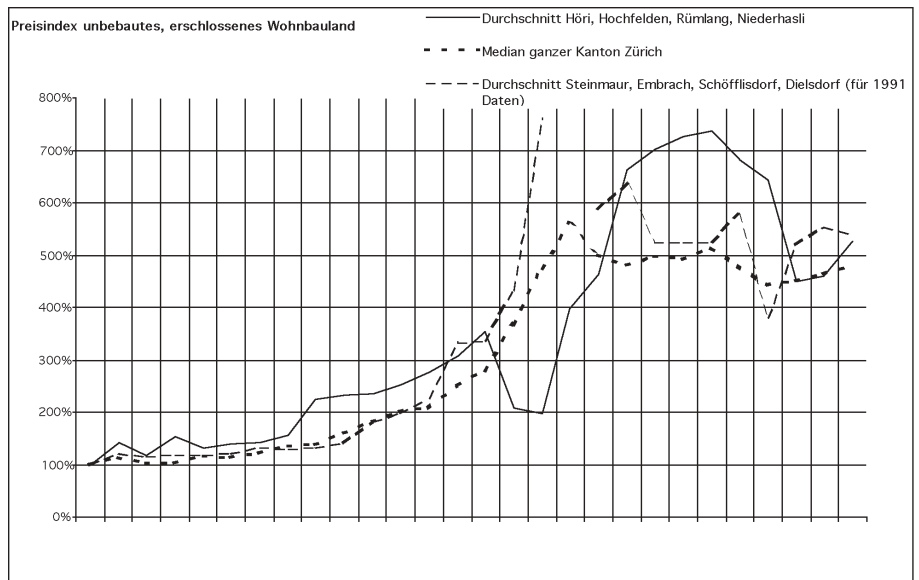
- Der Kapitalisierungssatz ist ein Berechnungselement und dient zum Kapitalisieren eines Ertrages. Das Resultat ist immer ein nichtentwerteter Ertragswert (resp. Barwert) ohne temporäre Elemente.

Lärmauswirkungen auf den Grundstückwert

Auch solange der Lärm noch kein Faktum ist, wäre sein Einfluss als Risikozuschlag in einer Grundstücksbewertung zu finden. Dieses Risiko manifestiert sich unter anderem seit einigen Monaten in Verunsicherung, Verärgerung und Protesten von Anwohnern, Grundeigentümern und Behörden in voraussichtlich lärmbeeinträchtigten Gemeinden.

Nun gibt es ja im Umfeld des Flughafens Zürich-Kloten eine stattliche Anzahl von Gemeinden, bei denen Fluglärm bereits seit Jahrzehnten zu erdulden ist. Diese Tatsache ist eines der Beispiele für das Versagen der Raumplanung, mindestens auf kantonaler und kommunaler Ebene. Sie kann aber allenfalls hier wenigstens nützlich sein, um zu zeigen, wie denn die Auswirkungen des Fluglärms auf Grundstückswerte tatsächlich sein können.

Die Datenreihe des statistischen Amtes des Kantons Zürich für Preise von unbebautem, erschlossenen Wohnbauland pro Gemeinde geht zurück bis 1974, während der Flughafen Kloten 1953 eröffnet wurde. Für einen einfachen Vergleich über allfällige Lärmauswirkungen nehmen wir den Jahresdurchschnitt des Bodenpreis-Medians der vier lärmbeeinträchtigten Gemeinden Hori, Hochfelden (V-Piste 32 und Blindlandepiste 34), Rümlang und Niederhasli (Westpiste 28) und vergleichen die Preisentwicklung von 1974 bis 2001 mit dem gleichen Jahresdurchschnitt von vier weniger fluglärmbeeinträchtigten Gemeinden in Flughafennähe, Steinmaur, Embrach, Schöfflisdorf, Dielsdorf und mit dem kantonalen Median. Da der Durchschnittswert zwischen den beiden Gruppen zu Beginn der Zeitreihe verschieden ist, setzen wir für jede Gruppe den Anfangswert auf 100% und stellen so die prozentuellen Veränderung pro Jahr dar.



Es zeigt sich dabei, dass die Preisindizes für unbebautes, erschlossenes Wohnbauland der fluglärmbeeinträchtigten Gemeinden Hori, Hochfelden, Rümlang, Niederhasli im Vergleich mit jenen des kantonalen Medians mit Ausnahme von zwei Perioden (1989-92 und 2000) immer deutlich höher liegen. Sogar in den vier Vergleichsgemeinden in Flughafennähe verläuft die Preisentwicklung nur für wenige Jahre (1988-1993) höher als jene des Mittels Hori, Hochfelden, Rümlang, Niederhasli. Mit diesen statistischen Daten lässt sich die teilweise geschürte Angst bezüglich Entwertung jedenfalls nicht einfach rational unterlegen.

In der Literatur sind über die Auswirkungen von Lärm im allgemeinen und Fluglärm im besonderen verschiedene Aussagen zu finden. Bezüglich des Strassenlärms wurde etwa festgestellt, dass Lärmbelastungen bis zu 65dB(A) zu keinen messbaren Preisveränderungen führten. Hingegen soll eine Lärmbelastung von 65dB(A) den Marktwert eines Einfamilienhauses bereits um 6.5% sinken. Die gleiche Studie gibt an, dass ein Lärmpegel von

80dB(A), wie er etwa an der Zürcher Rosengartenstrasse (Westtangente) auftritt, den Marktwert eines Einfamilienhauses um 9% reduziere. Für Stockwerkeigentum fallen die Reduktionen geringer aus. Für 65dB(A) anstelle eines Wertes unterhalb von 65dB(A) resultiert eine Preisreduktion von 6% und bei 80dB(A) von 7.5%. Für Fluglärm ergaben die Untersuchungen in der selben Studie für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum einen Preisunterschied von 5.5% zwischen vergleichbaren Objekten in Gemeinden der An- oder Abflugschneise im Vergleich mit Gemeinden ohne Fluglärm. («Immobilienmarkt Zürich», 1995, Autorengruppe mit u.a. Prof. Rico Maggi, herausgegeben von der Zürcher Kantonalbank).

Tendenziell scheinen jüngere Untersuchungen grössere Abwertungen zu zeigen. Das mag damit zusammenhängen, dass die Sensibilisierung der Menschen für Umweltbeeinträchtigungen zugenommen hat. Ein interessanter Einzelfall ist in einem Entscheid der Bundesgerichte, allerdings schon von 1978, zu finden (BGE 104 Ib 79). Dort war die Frage des Minderwertes als Folge des Baus und Betriebs einer Nationalstrasse zu beurteilen. Bei einer landwirtschaftlichen Liegenschaft mit Wohnhaus 70 m neben der N1 wurde bei einer Überschreitung der massgebenden Lärmgrenzwerte um 15 bis 17 dB(A) ein Minderwert von 33¹/₃% als angemessen beurteilt. Das entspricht rund 2% pro dB, scheint somit im Lichte der obigen Tabelle recht hoch.

Ein dieses Jahr vom Mietgericht Bülach erlassenes Urteil im Falle einer Klage auf Senkung des Mietzinses durch einen vom Fluglärm betroffenen Mieter ist hier erwähnenswert. Demnach verneint das Gericht den Anspruch auf eine Mietzinsreduktion. Solange dieses Urteil nicht umgestossen wird, wäre zumindest für Mehrfamilienhäuser auf keine unmittelbare Beeinflussung des Ertragswertes zu folgern. Folgen sind jedoch in anderer Hinsicht nicht auszuschliessen. Wir stellen fest, dass eine Aufwanderhöhung (Ersatz von Verglasungen etc.), auch wegen einer veränderten Mieterstruktur und der abnehmenden Bonität sowie erhöhte Fluktuation der Mieterschaft, eine Konsequenz sein kann, sofern dies der allgemeine regionale Leerwohnungsbestand überhaupt zulässt.

Lärmempfinden ist eine persönliche, subjektive Angelegenheit. Messwerte sind zwar objektiv, ihre Umsetzung in Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eine Anwendung der dort definierten Formeln jedoch primär nur umweltrechtlich relevant. Zum Zeitpunkt des Verfassens dieser Zeilen weiss noch niemand mit Gewissheit, von wann, wo und in welchem tatsächlichen Ausmass zusätzlicher Fluglärm auftritt und wie lange diese neue Situation bestehen bleiben wird. Sowohl die Lärmprognosen (EMPA) wie ihre Auswirkungen auf die Werte von Immobilien (z. B. Studie Strittmatter Partner AG) basieren auf Annahmen und vereinfachenden Modellen, und diese sind erst noch teilweise klar überholt. So etwa die Annahme der EMPA über die der Lärmprognose zugrunde liegende Anzahl Flugbewegungen pro Jahr.

Unseres Erachtens hat die Presse in der Wertfrage teilweise mit deftigen Interpretationen in einer Art reagiert, die an die Situation beim Thema «Waldsterben» erinnert. Die Erfahrung lässt eher erwarten, dass der Markt in den betreffenden Regionen praktisch zum Stillstand kommen dürfte, bis sich die Situation geklärt hat, und dass allfällige Wertenbussen sich langfristig weitgehend ausgleichen werden.

Eine Arbeitsgruppe innerhalb des Schweizerischen Immobilienschätzerverbandes SIV hat diesen Sommer mit Auswertungen von Wertveränderungen begonnen. Es wird erwartet, dass die Auswirkungen von Fluglärm nicht auf alle Immobilienarten gleich sein wird. Am stärksten betroffen sein dürften Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen im höheren Preissegment, während eher minimale Einflüsse für Gewerbeimmobilien erwartet werden. Konkrete Ergebnisse sind erst 2004 zu erwarten.

- Die Bruttorendite ist kein Berechnungselement, sondern ein resultierendes Ergebnis aus Ertrag und Verkehrswert.
- Der nichtentwertete Ertragswert ist niemals der Verkehrswert: er muss noch um den Altersabzug (und ggf. um weitere temporäre Elemente) entwertet werden.
- Darum kann rein rechnerisch die Bruttorendite nicht mit dem Kapitalisierungssatz übereinstimmen, weil eine Differenz in der Höhe des Altersabzuges (und ggf. weitere temporäre Elemente) besteht.

Folgendes Beispiel belegt dies:

Ertragswert		
Ertrag	120'000	
Kap.satz	6.00%	
120'000 : 6.00%		= 2'000'000
Entwertung		
20 Jahre pro Jahr		Fr. 15'000
Rentenendwert		= 435'255
Verkehrswert		
Ertragswert abz. Entwertung	1'564'745	
Bruttorendite		
120'000 : 1'564'745		= 7.67%
(Kapitalisierungssatz		= 6.00%)

Die Differenz zwischen Kapitalisierungssatz und Bruttorendite von 1.67% entspricht dem Altersabzug (und ggf. weiteren temporären Elementen).

Francesco Canonica, Bern
SIV Chefdozent

Zulassungsgesuch zur Prüfung

Zur Prüfung für Immobilien-Schätzer im Jahr 2004 benötigen Sie folgende Angaben und Unterlagen:

Grundlagen

- Reglement Berufsprüfung vom 21. Juni 1999 Art. 9–14*
- Wegleitung Berufsprüfung vom 21. Juni 1999 Abschnitt II*

* bzw. Reglement und Wegleitung, welche zur Zeit der Prüfung Gültigkeit haben

Weiteres

Personalien, Wohnadresse, Geschäftsadresse, Tätigkeit

Zu beachten

- Beim Ausfüllen des Zulassungsgesuches die jeweils angegebenen Reglements-Artikel und Wegleitungs-Ziffern.
- Zeugnisse und Ausweise sind in Fotokopien beizulegen.
- Es sind ausschliesslich Ausweise aufzuführen, welche zur Prüfungszulassung berechtigen.
- Nicht aufzuführen sind somit Diplome und Ausweise von Schulen, deren Abschlüsse vom Bund nicht anerkannt sind. Im einzelnen siehe Reglement Art. 12 Abs. 1 lit.a.
- Fähigkeitsausweis, Diplome

Beilagen

- Ausweis(e)
- Blatt Praxisnachweis (inkl. Beilagen)
- Lebenslauf mit genauen Angaben über die berufliche Ausbildung und die bisherigen praktischen Tätigkeiten
- Auszug aus dem Zentralstrafregister (aktuell)

Neues Aus- und Weiterbildungsprogramm

Das laufend verfeinerte SIV-Ausbildungskonzept bietet mit seinem bewährten bausteinartigen Aufbau noch bessere Möglichkeiten für die Planung und Umsetzung Ihrer Schätzerweiterbildung. Wir freuen uns, Ihnen unser Ausbildungsprogramm 2004/2005 vorstellen zu dürfen.

Unsere Zielsetzungen

- Förderung und Verbreitung einheitlicher Begriffe, Definitionen und Methoden durch Anwendung des in den SIV-Kursen vermittelten Fachwissens.
- Steigerung der Fachkompetenz der SIV-Mitglieder durch eine permanente Weiterbildung im Schätzungswesen.
- Weiterbildungsmöglichkeiten nach eigenem Bedarf und vorhandenem Wissen für das Erreichen der persönlichen Ziele eines jeden Mitgliedes.

Ausbildung im SIVforum

Das SIVforum bietet Mitgliedern und Nichtmitgliedern eine Plattform zur professionellen Aus- und Weiterbildung im Immobilienschätzungswesen. Das SIV-Bildungsangebot ist bausteinartig aufgebaut und bietet die Möglichkeit einer individuellen Nutzung mit unterschiedlichen Schwerpunkten:

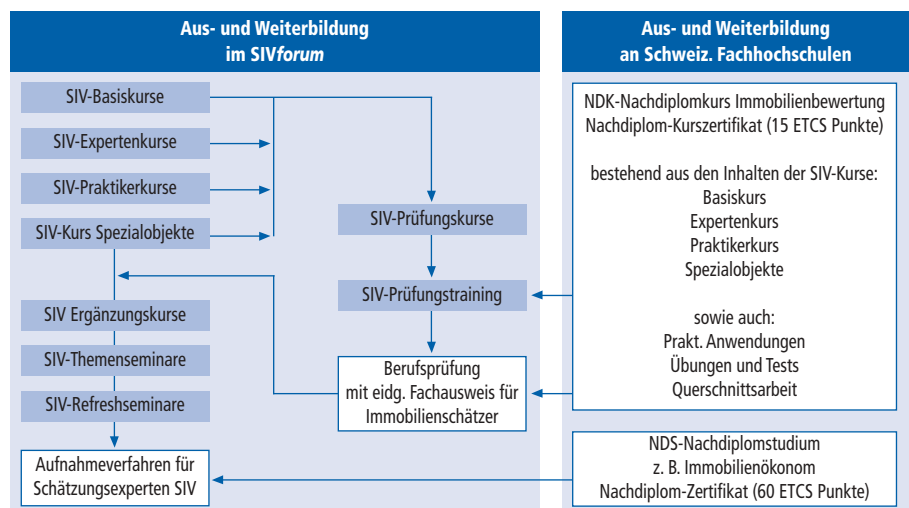
- Individuelle Aus- und Weiterbildung, je nach Bedürfnis und vorhandenem Wissen
- Vorbereitung auf die eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer
- Weiterbildung auf dem Weg zum Schätzungsexperten SIV

Ausbildung an Schweiz. Fachhochschulen

Der Schweizerische Immobilienschätzer-Verband SIV bietet zusammen mit verschiedenen Schweizer Fachhochschulen einen Nachdiplomkurs NDK für Immobilienbewertung an. Neben dem Fachhochschulzertifikat erwerben sich die Teilnehmer die notwendigen Kenntnisse für das erfolgreiche Bestehen der eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer. Der Nachdiplomkurs wird mit dem europäischen Kreditpunktesystem (ECTS) bewertet und lässt sich so als Baustein in ein anderweitig absolviertes Studium einfügen.

SIV Aus- und Weiterbildungskonzept

Wir unterscheiden zwischen Aus- und Weiterbildungsangeboten des SIV (*SIVforum*) und dem an Schweizer Fachhochschulen angebotenen Nachdiplomkurs Immobilienbewertung. Beide Wege ermöglichen das Ablegen der eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer. Darauf aufbauende Weiterbildungen wie SIV-Ergänzungskurse und SIV-Seminare erhöhen die Kompetenz und das Fachwissen von bildungsoffenen Immobilienschätzern.



SIV-Basiskurs – bestens bewährt

Der SIV-Basiskurs richtet sich an alle Bau- und Immobilienfachleute, welche in das Schätzungswesen einsteigen, als Immobilienschätzer die aktuellsten Grundsätze und Begriffe vertiefen wollen oder Immobilienbewertungen in Auftrag geben. Fundierte Kenntnisse im Bau- oder Immobilienwesen werden vorausgesetzt.

Der SIV-Basiskurs vermittelt neu in 48 Lektionen ein solides Basiswissen über Schätzungen von Immobilien, basierend auf dem neuen Lehrplan des SIV, dem offiziellen SIV-Lehrmittel und weiterer aktueller Fachliteratur. Einflussfaktoren, Definitionen und Grundsätze für das Erstellen eines Schätzungsgutachtens sowie eine fundierte Einführung in die konventionellen Schätzungsmethoden bilden die Hauptthemen des SIV-Basiskurses. Nach wie vor sind die konventionellen Schätzungsmethoden das Rückgrat des Schätzungswesens.

SIV-Expertenkurs – ein Klassiker

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

Der SIV-Expertenkurs vertieft neu in 48 Lektionen vorhandenes Wissen aus dem SIV-Basiskurs und behandelt neueste Erkenntnisse über konventionelle Schätzungsmethoden. Insbesondere gibt der SIV-Expertenkurs jedoch Einblick in verschiedene finanzmathematische Schätzungsmethoden, deren Grundlagen, Methodik und Anwendungsbereiche. Zeitlimitierte Situationen können nur mit finanzmathematischen Schätzungsmethoden beurteilt werden.

Der Einsatz konventioneller Methoden zusammen mit Barwert-, Rentenendwert-, Rentenbarwertberechnungen oder der Einsatz spezieller dynamischer Methoden wie z. B. der DCF-Methode bilden die Schwerpunkte des SIV-Expertenkurses.

SIV-Praktikerkurs – im neuen Kleid

Der SIV-Praktikerkurs richtet sich an alle Bau- und Immobilienfachleute, welche die SIV-Grundausbildung (Basiskurs, Expertenkurs) absolviert haben und im Schätzungswesen erste praktische Erfahrungen gesammelt haben. Ebenso richtet sich der SIV-Praktikerkurs an aktive Immobilienschätzer, welche ihre Schätzerkenntnisse erweitern und vertiefen wollen. Der SIV-Praktikerkurs vermittelt in 48 Lektionen aufbauendes und weiterführendes Wissen, welches basierend auf dem neuen Ausbildungskonzept des SIV aktuelle Grundsätze und Richtlinien des Bau- und allgemeinen Rechts berücksichtigt. Aktuelle Fachliteratur, Einflussfaktoren, Definitionen und Grundsätze für das Erstellen eines Schätzungsgutachtens sowie eine fundierte Einführung in spezielle Bereiche des Schätzungsmethoden bilden die Hauptthemen des SIV-Praktikerkurses.

SIV-Kurs Spezialobjekte – da geht's zur Sache

Der SIV-Kurs Spezialobjekte richtet sich an Schätzungs- und Immobilienfachleute, welche in ihrem Berufsalltag spezielle Schätzungsherausforderungen erleben. Der SIV-Kurs Spezialobjekte bildet die Grundlage für die fachgerechte Beurteilung von speziellen Schätzungsobjekten.

Der SIV-Kurs Spezialobjekte erweitert in 48 Lektionen aktuelles Praktikerwissen zu speziellen Schätzungsherausforderungen und -objekten. Unter Einbezug von volkswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Überlegungen und unter Berücksichtigung von konventionellen und dynamischen Schätzungsmethoden werden Infrastrukturobjekte, Kommerzbauten, öffentliche Bauten und weitere Spezialobjekte beurteilt.

Prüfungsgebühr / Rückzug

- Die Prüfungsgebühr beträgt Fr. 2500.–. Sie ist innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.
- Bei Rückzug der Anmeldung ab 7. 11. 2003 bis 6. 5. 2004 ist eine Unkostenentschädigung von Fr. 400.– geschuldet.
- Ab 7. 5. 2004 ist ein Rückzug der Anmeldung nur aus entschuldbaren Gründen möglich (Reglement Art. 16). Die Unkostenentschädigung beträgt in diesem Fall Fr. 1600.–.
- Bei Rückzug der Anmeldung aus nicht entschuldbaren Gründen gilt die Prüfung als nicht bestanden, weshalb der Kandidat keinen Anspruch auf Rückerstattung der Prüfungsgebühr hat (Reglement Art. 25 und 14 Abs. 3).
- Hinweis: Mit dem Einreichen des Zulassungsgesuches bzw. dem positiven Zulassungsentscheid der Prüfungskommission sind Sie automatisch für die Prüfung angemeldet.

Durchführung der Prüfung

- Schriftlich: 7., 8. und 9. 6. 2004
- Mündlich: 14., 15. und 16. 6. 2004
- Ein spezieller Prüfungsplan mit allen erforderlichen Angaben und Anweisungen (Ort, Zeit etc.) wird rechtzeitig abgegeben.

Das Gesuch ist der Prüfungskommission für Immobilien-Schätzer einzureichen.

Jürg Egger, Kloten
Mitglied der Prüfungskommission



Starke Partner

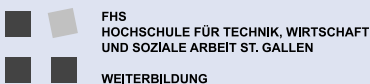
Die schweizerischen Fachhochschulen haben bereits die ersten Nachdiplomkurse und -studien in der Immobilienbewertung mit den SIV-Lehrmitteln und den Dozenten des Schweiz. Immobilienschätzer Verbandes SIV abgeschlossen. Erste Fachhochschul-Absolventen haben sich schon zur eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer 2004 angemeldet. Das erpropte und anspruchsvolle Ausbildungsprogramm des SIV hat bei den Professoren und Studierenden eine hohe Akzeptanz. Die Teilnahme wird mit 15 ECTS-Punkten für das NDK-Zertifikat und 60 ECTS-Punkten für das NDS auch entsprechend belohnt.

Die umfassende und aktuelle Ausbildung in der Immobilienbewertung ist und bleibt unser wichtigstes Anliegen. Mit der Unterstützung der starken Partnern an den drei angesehenen schweizerischen Fachhochschulen können wir für eine ausgezeichnete Ausbildung der Teilnehmer garantieren. Die Anerkennung der Absolventen in der Berufswelt und Immobilienbranche ist somit gewährleistet.

Die Kurse in Bern, Luzern und St. Gallen sind gut besucht und einige Interessenten mussten bereits auf ein späteres Jahr vertröstet werden, da aus qualitativen und didaktischen Gründen nur maximal 20–22 Teilnehmer pro Klasse und Fachhochschule angenommen werden. Falls Sie sich für diese kompakte Weiterbildung in der Immobilienbewertung interessieren können Sie sich beim Sekretariat des SIV oder direkt bei den Fachhochschulen anmelden.



HTA
Hochschule für Technik
und Architektur Bern



FHS
HOCHSCHULE FÜR TECHNIK, WIRTSCHAFT
UND SOZIALE ARBEIT ST. GALLEN

WEITERBILDUNG



HOCHSCHULE FÜR
TECHNIK+ARCHITEKTUR
LUZERN

SIV-Prüfungskurs – es gilt ernst

Der SIV-Prüfungskurs richtet sich an Absolventen von SIV-Kursen, welche sich auf die eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer vorbereiten wollen. Der SIV-Prüfungskurs dient der Prüfungsvorbereitung, baut auf den Inhalten des bisherigen SIV-Kursprogrammes auf und schliesst die letzten Lücken im Prüfungsstoff.

SIV-Prüfungstraining – auf geht's

Das SIV-Prüfungstraining ist der eigentliche Testlauf für die eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer. Das SIV-Prüfungstraining steht allen Absolventen der SIV-Kurse und der Nachdiplomkurse an schweizerischen Fachhochschulen offen und bildet eine effiziente letzte Prüfungsvorbereitung. Die Fallbeispiele und Übungsfragen sind auf das Prüfungsreglement ausgerichtet.

SIV-Ergänzungskurse – mehr Know-How

Die SIV-Ergänzungskurse knüpfen an Themen des SIV-Praktikerkurses und des SIV-Kurses Spezialobjekte an und setzen neue Schwerpunkte. Die SIV-Ergänzungskurse werden individuell konzipiert und ausgeschrieben und je nach Thema in Halbtages-, Tages- oder Mehrtageskursen geführt. Themenvorschläge sind willkommen.

SIV-Themenseminare – impulsIV

Die SIV-Themenseminare erfreuen sich seit jeher einer grossen Beliebtheit und bilden einen Höhepunkt im Jahresablauf des SIVforums. Alljährlich im Sommer stellt der SIV im Rahmen eines halbtägigen Seminars in Olten und in Winterthur aktuelle und impulsIVe Schätzerthemen zur Diskussion, beleuchtet Hintergründe und zieht Folgerungen. Die beauftragten SIV-Dozenten provozieren mit ihren Aussagen und belegen diese mit Fakten, Theorien und neuen Einsichten.

Das SIV-Themenseminar gehört heute zum Weiterbildungsprogramm eines jeden Immobilienschätzers und SIV-Mitgliedes.

SIV-Refreshseminare – intenSIV

Weiterbildung ist gut... gesellschaftlicher Gedankenaustausch und Pflege von Kontakten zu Schätzerkollegen ist besser... beides zusammen ist intenSIV.

Der Schweizerische Immobilienschätzer-Verband SIV bietet allen Mitgliedern und weiteren Bau- und Immobilienfachleuten die Gelegenheit, im Rahmen eines alljährlichen Refreshseminars, eines eigentlichen Wiederholungskurses für Schätzer, bekanntes oder verlorenes Schätzerwissen aufzupolieren. Gleichzeitig ist der Wiederholungskurs die ideale Plattform, Bekanntschaften zu Schätzerkollegen zu knüpfen oder aufzufrischen.

Das Refreshseminar findet jeweils im Herbst im Kultur- und Kongresszentrum KKL Luzern statt. Während acht Lektionen wird vormittags und nachmittags gemeinsam gearbeitet. Getränke und ein Mittagslunch für den kleinen Hunger stehen bereit. Am frühen Abend treffen sich die Teilnehmenden zum gemeinsamen Nachtessen. Der SIV sieht es als seine Verpflichtung an, neben dem Kulinarischen auch das Gemütliche nicht zu vernachlässigen. Die persönliche Einladung erhalten Sie vom SIV-Sekretariat rechtzeitig. Nutzen Sie die Gelegenheit zum alljährlichen Wiederholungskurs und geniessen Sie die interessante Kombination von Weiterbildung und Gesellschaftlichem zusammen mit Schätzerkollegen und ihrem Berufsverband SIV!

NDK Nachdiplomkurs in Zusammenarbeit mit Schweizerischen Fachhochschulen

Der Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV bietet zusammen mit verschiedenen Schweizer Fachhochschulen Nachdiplomkurse in Immobilienbewertung an. Diese richten sich an Bau- und Immobilienfachleute mit einer Grundausbildung als Architekt, Ingenieur oder Immobilienreuhänder und entsprechender Berufserfahrung.

Der Nachdiplomkurs Immobilienbewertung vermittelt grundlegendes Wissen über die verschiedenen Methoden zur Bewertung von Immobilien. Die Ausbildung umfasst den aktuellen Wissensstand im Schätzungswesen in Theorie und Praxis.

Die Lehrinhalte des Kurses sind auf den Prüfungsstoff der eidgenössischen Fachprüfung für Immobilienschätzer ausgerichtet. Neben dem Fachhochschulzertifikat erwerben alle Teilnehmer somit die notwendigen Kenntnisse für das erfolgreiche Bestehen dieser Prüfung. Der Nachdiplomkurs wird mit dem europäischen Kreditpunktesystem (ECTS) bewertet und lässt sich so als Baustein in ein anderweitig absolviertes Studium einfügen.

Der Unterricht findet in Klassen mit beschränkter Anzahl statt (ca. 20 – 25 Studenten). Dies ermöglicht einen regen Erfahrungsaustausch und individuelle Betreuung der Studierenden. Das Lehrmaterial wird vom SIV für die Fachhochschulen aufgebaut und laufend aktualisiert. Als Dozenten werden ausschliesslich vom SIV akkreditierte Fachleute eingesetzt.

Der Nachdiplomkurs ist, obwohl in einzelne Themenbereiche aufgeteilt, als Gesamtpaket konzipiert. Das Belegen einzelner, nach individuellen Interessen ausgewählter Themenbereiche ist nicht vorgesehen. Der Kurs umfasst 220 Lektionen und dauert weniger als ein Jahr.

Ihre Kontaktstelle für Detail- Informationen und Anmeldung

Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV
Thunstrasse 42, Postfach
3074 Muri
Tel: 031 950 40 10 / Fax: 031 950 40 11
sekretariat@immobilienschaetzer.ch
www.immobilienschaetzer.ch

Eidg. Berufsprüfung für Immobilienschätzer 2004

Anmeldeschluss: 31. Dezember 2003

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

Prüfungsdaten

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

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

Prüfungsort

Technopark Zürich, Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich

Erster Regio-Treff in Basel

Am 19. November 2003 fand in Basel der erste Regio-Treff für die Region Basel statt. Rund 40 Interessierte des SIV nahmen an diesem Anlass im Financial Meeting Point beim Aeschenplatz in Basel teil.

Der SIV-Chefexperte, Francesco Canonica, informierte über die aktuellsten Trends im Schätzungswesen und die Weiterentwicklung der konventionellen Schätzungsmethoden.

Kontaktadresse für Fragen und Beiträge ist für die Region Basel:

Stephan Gass, dipl. Arch.ETH/SIA
4144 Arlesheim BL
Tel. 061 311 79 79
gass.partner@balcab.ch

Nächster Regio-Treff im Wallis

Am 4. Februar 2004 wird in Brig der erste Regio-Treff im Kanton Wallis durchgeführt.

Unsere Verbandsmitglieder werden durch das SIV-Sekretariat eingeladen und sind gebeten, weitere Interessierte zu diesem ersten Schätzertreffen in der Region mitzunehmen. Die Pflege der Kameradschaft, Informationen über den Stand des Wissens im Schätzungswesen und der regionale Erfahrungsaustausch stehen im Vordergrund.

Wie immer, offeriert der SIV den Apéro und ein prominentes Mitglied referiert über die Neuerungen im Schätzungswesen.

Über die nächsten Anlässe in den deutschsprachigen Regionen der Schweiz wird an dieser Stelle informiert.

Generalversammlung 2004 in St. Gallen

Die nächste Generalversammlung des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV findet erstmals in der Metropole der Ostschweiz in St. Gallen statt.

Anstelle von Betonbauten werden wir Gelegenheit haben, das Klosterbezirk als bekanntes Weltkulturerbe und die Stiftsbibliothek zu besichtigen. Eindrückliche historische Sandsteinbauten repräsentieren die kulturellen Werte der Bausubstanz aus der Vergangenheit – sicher auch ein Erlebnis für uns Baufachleute!

Reservieren Sie sich bitte den Mittwoch, 31. März 2004, ca. 15.00 – 19.00 für die Generalversammlung 2004

zu der, neben den Mitgliedern des SIV, jeweils auch interessierte Besucher und Angehörige willkommen sind.

Für Ihre vielfältige Unterstützung und die Zusammenarbeit in diesem Jahr danken wir Ihnen allen herzlich! Wir wünschen Ihnen Für die kommenden Festtage und das neue Jahr gute Gesundheit und viel Freude beim Schätzen!

Der SIV Vorstand

Viel Lärm um Fluglärm...

...und Aufruf zur Mitarbeit an diesem Thema

Zum Fluglärm sind in den vergangenen Wochen und Monaten eine grosse Zahl von Artikeln in Tages- und Verbandszeitungen erschienen. Direkter Auslöser ist die geplante Einführung der Südanflüge auf die Piste 34 des Flughafens Zürich - Kloten. Dies hat bei Anwohnern, Grundeigentümern und Behörden von Gebieten, die mit Lärmbeeinträchtigungen rechnen, zu Verunsicherung, Verärgerung und Protesten geführt.

Innerhalb des SIV hat sich eine Arbeitsgruppe der Fluglärmthematik angenommen. Ihre Zielsetzung ist es, für uns Schätzer ein Arbeitsmittel anzubieten, mit dem der Einfluss von Fluglärm auf den Immobilienwert quantifiziert werden kann. Entschädigungsfragen werden nicht bearbeitet, da solche unausweichlich zu Rechtsfragen führen.

In der Literatur sind über die Auswirkungen von Lärm im allgemeinen und Fluglärm im besonderen verschiedene Aussagen zu finden. Bezüglich des Strassenlärms wurde etwa festgestellt, dass Lärmbelastungen bis zu 65dB(A) zu keinen messbaren Preisveränderungen führten. Hingegen soll eine Lärmbelastung von 65dB(A) den Marktwert eines Einfamilienhauses bereits um 6.5% sinken. Die gleiche Studie gibt an, dass ein Lärmpegel von 80dB(A), wie er etwa an der Zürcher Rosengartenstrasse (Westtangente) auftritt, den Marktwert eines Einfamilienhauses um 9% reduziere. Für Stockwerkeigentum fallen die Reduktionen geringer aus. Für 65dB(A) anstelle eines Wertes unterhalb von 65dB(A) resultiert eine Preisreduktion von 6% und bei 80dB(A) von 7.5%. Für Fluglärm ergaben die Untersuchungen in der selben Studie für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum einen Preisunterschied von 5.5% zwischen vergleichbaren Objekten in Gemeinden der An- oder Abflugschneise im Vergleich mit Gemeinden ohne Fluglärm. («Immobilienmarkt Zürich», 1995, Autorengruppe mit u.a. Prof. Rico Maggi, herausgegeben von der Zürcher Kantonalbank).

Ein interessanter Einzelfall ist in einem Entscheid der Bundesgerichte, allerdings schon von 1978, zu finden (BGE 104 Ib 79). Dort war die Frage des Minderwertes als Folge des Baus und Betriebs einer Nationalstrasse zu beurteilen. Bei einer landwirtschaftlichen Liegenschaft mit Wohnhaus 70 m neben der N1 wurde bei einer Überschreitung der massgebenden Lärmgrenzwerte um 15 bis 17 dB(A) ein Minderwert von 33 1/3% als angemessen beurteilt.

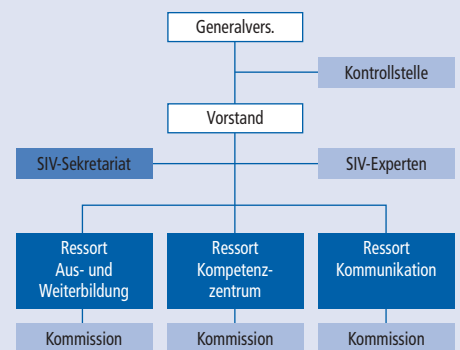
Eine ganz neue Arbeit, die im Sommersemester 2003 am Institut für Wirtschaftspolitik und Wirtschaftsforschung der Universität Karlsruhe gemacht worden ist, fasst die in der Literatur zu findenden Zusammenhänge zwischen Lärm und Abwertung einer Immobilie wie folgt zusammen:

Land	Autor	Untersuchtes Gebiet	Bemessungsgrundlagen	Datenerhebung	Publikation	Abwertung pro dB in %
USA	Gamble	North Springfield Towson	L _{eq}	1969 – 1971	1974	0.26 / 0.54
USA	Vaughan, Huckins	Chicago	L _{eq tag}	1971 – 1972	1975	0.65
USA	Anderson, Wise	North Springfield Towson	L _{eq}	1972 – 1974	1977	0.18 / 0.54
Canada	Hall et. al.	Toronto Vororte	L _{eq tag}	1972 – 1974	1977	0.5
USA	Nelson	Washington D.C.			1978	0.88
USA	Allen	North Virginia Tidewater	L ₁₀		1980	0.15 / 0.14
Deutschland	Borjan	Köln			1983	0.5
Australien	Streeting	Canberra	L _{eq}		1990	0.9
Schweiz	Pommerehe	Basel	L _{eq tag}	1983 – 1984	1987	1.26
Schweiz	Iten	Zürich		1986	1990	0.9
Schweiz	Soguel	Neuenburg	L _{eq tag}	1989	1994	0.91

«Nur der Wandel ist Beständig»

Der schnelle Wachstum und die ständig steigenden Anforderungen an die Professionalität unserer Ausbildung und Dienstleistungen erfordert eine Anpassung der bestehenden Verbandsstruktur. Der Vorstand ist unter Leitung von Jürg Gredig an der Entwicklung der schlankeren und effizienteren Organisationsstruktur. Da neben der Ausbildung an den Fachhochschulen und dem SIVforum auch an die Fachkompetenz und Kommunikation steigende Anforderungen gestellt werden, sind nun drei verstärkte Ressorts geplant.

Neu werden nur noch drei Ressorts gebildet:



Folgende Massnahmen werden an der nächsten GV vorgeschlagen und diskutiert:

- Der Vorstand wird auf 5 Mitglieder verkleinert.
- Die Ressorts haben mehr selbständige Aufgaben.
- Diverse Kommissionen unterstützen die Ressortleiter.
- Die SIV-Experten werden als Spezialisten berufen.

Wir sind überzeugt, dass Sie diese Organisationsverbesserung auch befürworten.

Die unterschiedlichen Sätze für die Abwertung fallen auf. Tendenziell scheinen jüngere Untersuchungen grössere Abwertungen zu zeigen. Das mag damit zusammenhängen, dass die Sensibilisierung der Menschen für Umweltbeeinträchtigungen zugenommen hat.

Aufgrund einer ersten, vorläufigen Zwischenbilanz ergeben sich für uns folgende Thesen als Basis für die weitere Arbeit:

- Lärmempfinden ist eine persönliche, subjektive Angelegenheit. Messwerte sind zwar objektiv, ihre Umsetzung in Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eine Anwendung der dort definierten Formeln jedoch primär nur umweltrechtlich relevant.
- Zum Zeitpunkt des Verfassens dieser Zeilen (2.9.2003) weiss noch niemand mit Gewissheit, von wann, wo und in welchem tatsächlichen Ausmass zusätzlicher Fluglärm auftritt und wie lange diese neue Situation bestehen bleiben wird.
- Sowohl die Lärmprognosen (EMPA) wie ihre Auswirkungen auf die Werte von Immobilien (Studie Strittmatter Partner AG) basieren auf Annahmen und vereinfachenden Modellen, und diese sind erst noch teilweise klar überholt. So etwa die Annahme der EMPA über die der Lärmprognose zugrunde liegende Anzahl Flugbewegungen pro Jahr.
- Unseres Erachtens hat die Presse teilweise mit deftigen Interpretationen («17 Milliarden vernichtet», u. ä.) in einer Art reagiert, die an die Situation beim Thema «Waldsterben» erinnert. Aufkommende Panik scheint uns nicht angebracht. Die Erfahrung lässt eher erwarten, dass der Markt in den betreffenden Regionen praktisch zum Stillstand kommen dürfte, bis sich die Situation geklärt hat, und dass allfällige Werteinbußen sich langfristig weitgehend ausgleichen werden.

Dazu wollen wir konkrete Auswirkungen sammeln und verarbeiten, und wir sind auf Ihre Unterstützung angewiesen. Wir bitten alle Mitglieder, uns Informationen zukommen zu lassen, wo sie mit Bewertungen von Liegenschaften zutun hatten, bei welchen ein Wert mit und eine Wert ohne Lärmeinfluss ermittelt werden konnte oder allenfalls theoretisch ermittelt werden könnte (Wie würde ich dieses Haus nach Einführung des Südanflugs bewerten, das ich zuvor ohne diesen Einfluss bewertet habe?). Entsprechende Informationen dazu oder auch anderer Art zum Thema Fluglärm und Immissionen, die nützlich sein können für unsere Zielsetzung, senden Sie bitte an SIV Ressort Kompetenzzentrum, Martin Frei, Zürich, Fax 01 253 18 41 oder immo.frei@dplanet.ch.

SIV Ressort Kompetenzzentrum

Anmerkung der Redaktion: Eine Wiederholung wesentlicher Argumente in diesem Aufruf war aus Verständigungsgründen unumgänglich.

Andreas Gehrig

Die steigenden Anforderungen und die zunehmende Grösse des SIVforums erfordern einen erfahrenen Ausbildungs- und Schätzungsfachmann, den wir mit Andreas Gehrig gefunden haben – ein seltener Glücksfall für den SIV! Wir danken ihm für seine spontane Bereitschaft, die Leitung unseres Ausbildungsressorts zu übernehmen. Damit konnte Vorstandsmitglied und Vorgänger, Jürg Gredig, neue strategische Aufgaben im Vorstand übernehmen.

Als ausgebildeter Hochbauzeichner und Maurer, Bauführer TS und dipl. Baumeister schloss er 1995 auch seine zusätzliche Ausbildung als dipl. Berufsschullehrer ab. Zudem konnte er von 1990–1995 als Lehrbeauftragter an der Schweiz. Bau- schule Aarau und der Baukaderschule St. Gallen Fronterfahrungen als Dozent sammeln. Danach war er bis 2003 Schulleiter und Lehrer der Baukaderschule St. Gallen. Zudem ist Andreas Gehrig seit diesem Jahr Schulpräsident von Goldach und kennt die Anforderungen an einen Schulbetrieb somit aus verschiedenen Perspektiven.

Er ist seit 1999 Aufsichtsrat der Raiffeisenbank Goldach und war von 2001–02 Schulrat und Präsident der Finanzkommission seiner Wohngemeinde. Seit 2000 ist er Inhaber und Geschäftsführer der Firma ImmoLOG GmbH, Liegenschaftsbewertung und Immobilientreuhand, und so beruflich und schätzungstechnisch ständig praktisch tätig.

Einen erfahrenen Baufachmann, Immobilienschätzer und Ausbildungsspezialisten findet man nicht so schnell. Wir freuen uns deshalb besonders, dass Andreas Gehrig die Leitung des wichtigen Ausbildungs- und Kurswesens des SIV in diesem Sommer voller Elan übernommen hat. Bereits hat er enormes geleistet und neue, noch kundenorientiertere Konzepte ausgearbeitet.



Seit Bestehen des SIV hat sich die Aus- und Weiterbildungsabteilung SIVforum zum Hauptgeschäftsfeld des Verbandes entwickelt. Neben den Basis- und Expertenkursen und den bewährten Halbtages- und Tagesseminaren hat sich mit dem «Nachdiplomkurs Immobilienbewertung» eine Gesamtausbildung auf Hochschulebene etabliert, welche der SIV in Zusammenarbeit mit Schweizerischen Fachhochschulen anbietet.

Der Verband und damit verbunden auch das SIVforum sind nach mehrjähriger Aufbauarbeit nun in eine neue Phase getreten. Die an der Generalversammlung 2003 eingesetzte neue Verbandsführung sieht ihre momentane Hauptaufgabe in der Konsolidierung des bisher Geleisteten.

Andreas Gehrig neuer SIVforum-Leiter

Jürg Gredig übernimmt innerhalb des Verbandes neue Aufgaben und übergibt die organisatorische Leitung des SIVforums an Andreas Gehrig. Gehrig's Fach- und Schulleitererfahrung unterstützen die Bestrebungen des SIV, weiterbildungsoffenen Schätzungsexperten qualifizierte Angebote zur Verfügung zu stellen. Die gestiegenen Anforderungen im Ausbildungswesen und damit verbunden auch diejenigen an die Fachdozenten verlangen nach einem Chefdozenten, welcher für die Qualitätssicherung verantwortlich zeichnet. Francesco Canonica übernimmt neu diese Aufgabe. Für administrative Fragen ist weiterhin das SIV-Sekretariat zuständig. Die Gesamtleitung des SIVforum obliegt der Forumskommission.

Jürg Gredig und allen am Aufbau des SIVforum beteiligten Personen sei an dieser Stelle für die grosse und zuweilen anstrengende Aufbauarbeit herzlich gedankt.

Der Vorstand des SIV und die Verantwortlichen des SIVforum zählen weiterhin auf IHRE wertvolle Unterstützung und freuen sich über ihr Interesse an Weiterbildungs- oder Nachdiplomkursen und Fachseminaren. Sie wissen ja ... Schätzer planen gut ... weiterbildungsoffene Schätzer planen besser...

Der Präsident
René Sproll

Der Vizepräsident
Jürg Gredig

Leiter SIVforum
Andreas Gehrig