

Editorial



Jürg Messmer

Für das neu geplante Ressort Kommunikation des SIV stellt sich Jürg Messmer für die Wahl zur Verfügung. Das Baufach beherrscht er als gelernter Hochbauzeichner und Maurer von Grunde auf. Mit dem Abschluss der Bauführerschule Aarau und 2002–2003 mit dem NDS Immobilienökonom FH bildete er sich gezielt weiter. Seit Ende letztes Jahr ist er als Immobilien-Portfolio-Manager einer Schweizer Versicherung tätig.

Redaktion SIVinfos:

Jürg Egger, Waldeggweg 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

Grusswort des Präsidenten

Liebe Mitglieder

Sehr geehrte Immobilienfachleute und Interessenten

Vor einem Jahr haben mich die Mitglieder des SIV zum Präsidenten des Verbandes gewählt. Daraus wurde ein abwechslungsreiches aber auch arbeitsintensives Jahr. Der Spagat zwischen Beruf Verband und Freizeit war nicht immer leicht und vielfach nur dank der eingespielten Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Vorstandsmitgliedern möglich. Hier gilt der Dank meinen Mitstreitern. Der Vorstand wird Ihnen an der GV zwei neue Mitglieder zur Wahl vorschlagen. Es sind dies Andreas Gehrig aus Goldach, welcher neu verantwortlich für das Ressort Ausbildung sein wird, und Jürg Messmer, der neu im Ressort Kommunikation die Verantwortung übernimmt. Wir freuen uns, Ihnen Jürg Messmer in dieser Ausgabe des SIV-Info vorzustellen und sind überzeugt, mit diesen zwei Personen den Vorstand in idealer Weise ergänzt zu haben. Der Verband befindet sich nach einer stürmischen Aufbauphase in einer Zeit der Konsolidierung und auch zum Teil einer Neuausrichtung. Der Vorstand hat sich den Problemen in einer extern moderierten Strategiesitzung gestellt und seine Ziele den neuen veränderten Anforderungen angepasst. Daraus resultiert die neue Verbandsstruktur, welche wir Ihnen heute zum ersten Mal vorstellen und Ihnen an der kommenden GV zur Annahme empfehlen. Als wichtigste Veränderung gilt sicher die Bündelung der verschiedenen Aufgaben und Ziele in den drei Ressorts. Die wichtigsten Stellen sind besetzt, trotzdem ist der Verband in Zukunft auch auf Ihre Mitarbeit angewiesen. Wir möchten Sie aufmuntern, sich bei uns zu melden. Zögern Sie nicht und benützen Sie nach Möglichkeit die kommende GV für ein persönliches Gespräch.

Die GV des SIV findet zum ersten Mal in der Ostschweiz und zum ersten Mal in einer veränderten Form statt. Sie wird aufgeteilt in einen informativen, einen statutarischen und einen gesellschaftlichen Teil:

1. Besichtigung der weltberühmten Stiftsbibliothek und der Kathedrale unter kundiger Führung
2. Statutarische Generalversammlung im Pfalz Keller, welcher vor einiger Zeit vom bekannten spanischen Ingenieur Calatrava neu gestaltet wurde
3. Gesellschaftlicher Teil; mit Gästen aus der lokalen Politik, Gewerbe- und Bankkreisen

Wir freuen uns im dritten Teil auf zwei spannende Referate. Das erste Referat, gehalten von Dr. iur. Andreas Wiget, zeigt einen Haftpflichtfall eines Schätzers, der erst vor Bundesgericht entschieden worden ist, während das zweite Referat von Prof. Franz Jaeger von der Uni St. Gallen die Zukunft des einheimischen Immobilienmarktes beleuchtet und auf die verschiedenen Schätzungsmethoden und deren Problematik eingeht. Abgeschlossen wird die GV mit einem Imbiss und hoffentlich mit für Sie interessanten Gesprächen und neuen Kontakten. Wir hoffen, mit der neuen Organisation der GV den Verband in der Öffentlichkeit breiter abzustützen. Benützen Sie die Gelegenheit um zu sehen, dass die Schweiz nicht in Winterthur aufhört.

Wir freuen uns, Sie persönlich in St. Gallen zu begrüßen.

René Sproll, Präsident SIV



Jürg Egger

Mit dem beginnenden Frühling wächst bei den meisten Leuten die Zuversicht und der Elan. Die Angst und die Unsicherheit, die immer noch das wirtschaftliche Geschehen und auch den Bausektor und Immobilienhandel prägen, haben dramatische negative Auswirkungen. Da wird durch die Angst vor Entscheidungen oder Jobverlust das unternehmerische Potenzial weitherum zugeschüttet. Die Zukunft sollte aber von den realen Werten, Visionen und dem Glauben an das Machbare bestimmt werden. Verständlicherweise gehen die Ereignisse in Madrid und dem Irak nicht spurlos an uns vorbei und sind in jedem Fall bedauerlich. In unserer täglichen Arbeit sollten sich diese Ereignisse aber nicht niederschlagen – oder ist nun die Gebäudeschätzung nach einem solchen Unglück zu revidieren? Tatsächlich fliesst diese Angst, vor allem bei den Finanzierungsabklärungen, auch in den Immobilienmarkt und behindert den Bau und Handel in der Schweiz. Welche Auswirkungen solche psychologischen Komponenten haben, zeigt sich ja deutlich beim Wertschriftenhandel. Durch die unverhältnismässigen Wertschwankungen profitieren nicht die langfristig orientierten Bauherren und Eigentümer, sondern gewinnfokussierte, finanzstarke Personen und Institutionen. Es ist nicht zuletzt eine seriöse und transparente Immobilienbewertung, die diese Wogen glätten und den Markt wieder realistisch werden lässt. Die grosse volkswirtschaftliche Verantwortung sollte jedem Schätzer und den Hypothekarberatern bewusst sein, den sie bestimmen mit einzelnen Bewertungen zusammen schlussendlich über Milliardenwerte unseres Volksvermögens und damit über die zukünftige Entwicklung des Wohlstandes.

Verbandsziele des SIV

Nach fünf zum Teil stürmischen Aufbaujahren seit der Gründung des SIV erfolgt nun eine Phase der Konsolidierung und Neuausrichtungspunkte der Verbandsziele haben sich zum Teil durch externe Einflüsse und Veränderungen sowie auch durch innere Zwänge und Neustrukturierungen, nicht zuletzt auch durch die Neuwahl des Präsidenten, verschoben. Der Vorstand hat sich den Problemen in einer extern moderierten Strategiesitzung gestellt und seine Ziele den neuen veränderten Anforderungen angepasst.

Zusammengestellt wurde ein Stärken/Schwächenprofil verbunden mit einer Zustands- und Positionsanalyse des gesamten Verbandes. Die Festlegung der neuen Ziele war das Resultat des Arbeitstages.

Der Verband darf immer noch als junger Verband bezeichnet werden und profitiert auch heute noch vom Pioniergeist und vom Enthusiasmus seiner Gründer. Er hat sich klar in der Immobilienlandschaft der Schweiz positioniert und bietet überdurchschnittliche Schulungs- und Ausbildungsmöglichkeiten an. Trotzdem oder gerade deswegen ist die Akzeptanz in den zum Teil festgefahrenen Strukturen nicht immer einfach. Besitzstandsdenken und Angst vor neuem Denken erschwert im Alltag die konstruktive Zusammenarbeit mit den andern Verbänden, obwohl letztlich das gleiche Ziel angestrebt wird. Der Abbau bestehender Widerstände wird in Zukunft noch viel Aufwand erfordern.

Noch immer wird der SIV in Fachkreisen wie auch in der Öffentlichkeit zu wenig wahrgenommen. Die Öffentlichkeitsarbeit auf verschiedenen Ebenen wird in Zukunft ein Schwergewicht in der Vorstandsarbeit bilden. Nicht zu letzt daraus erhoffen wir einen grundsätzlich höheren Mitgliederbestand und eine veränderte Struktur unserer bis heute eher baulastigen Mitgliederstruktur.

Aufgrund dieser Überlegungen und auch aufgrund von Rücktritten bisherigen Vorstandsmitglieder hat sich der Vorstand neu strukturiert. Gestraft wurden die verschiedenen Bereiche in drei Hauptressorts – Ausbildung, Fachkompetenz und Kommunikation –, welche von Andreas Gehrig, Martin Frei und Jürg Messmer geleitet werden. (Wir gehen davon aus, dass Sie unserer Wahlempfehlung auch folgen). Die übrigen Vorstandsmitglieder Jürg Gredig, Leo Stäuble und Jürg Egger übernehmen jeweils besondere Aufgaben innerhalb des Vorstandes.

Mit dieser neuen vereinfachten Struktur erhoffen wir auf einfachem Weg die uns gesetzten Verbandsziele zu erreichen:

Kurzfristige Ziele:

- Erhöhung der Mitgliederzahl pro Jahr um 5 bis 10% mittels geeigneter Massnahmen und Einbindung zusätzlicher Berufsgruppen ausserhalb des eigentlichen Baugewerbes
- Erhöhung der Medienpräsenz
- Erhöhung des Image- und Bekanntheitsgrades
- Schaffung und Ausbau der Expertengruppe,

Langfristige Ziele:

- Der SIV ist der führende, unabhängige Berufsverband für Immobilienschätzer der Schweiz
- Er ist im In- und Ausland etabliert und ist Gesprächspartner für Behörden, Unternehmungen, Institutionen und Private.
- Er bleibt der mitgliederstärkste Verband
- Er ist führend in der Bildung von Lehrmeinungen und ist Herausgeber von Fachbüchern und Lehrmitteln.
- Er ist führend in der Aus- und Weiterbildung von Immobilienschätzern.
- Mitglieder der Expertengruppe oder speziell vom SIV bezeichnete Schätzer gehören zu den ausgewiesenen Fachleuten der Schweiz.

Die Zukunft des SIV wird somit auf den drei Hauptpfeilern gebaut:

- Ausbildung/Fachkompetenz
- Auftritt nach Aussen/Kommunikation
- Mitgliederbetreuung

Es gilt der in kürzester Zeit aufgebaute, sehr gute Ruf in der Aus- und Weiterbildung zu erhalten und zu festigen. Die sich in raschen Abständen verändernden wirtschaftlichen Verhältnisse erfordern ein agiles Handeln und die Anpassung der Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Die periodische Herausgabe von Fachbüchern und Lehrheften gilt dabei zusätzlich als Kommunikationsmittel.

Mit Sicherheit, soll der Verband für Sie, geschätzte Mitglieder, die geeignete Plattform darstellen, auf der Sie sich beruflich zu Hause fühlen. Der Verband soll dabei die Zusammengehörigkeit fördern und Ihnen mithelfen, die von Ihnen gesetzten beruflichen Ziele zu erreichen.

An mir persönlich wird es liegen, den Bekanntheitsgrad des Verbandes und die damit auch zwangsläufig verbundene Fachkompetenz in der Schätzerbranche zu heben.

Die Ausweitung der statutarischen GV zu einem gesellschaftlichen Ereignis wird ein kleiner Schritt dazu sein.

Wir freuen uns auf eine gemeinsame Begegnung in St. Gallen.

René Sproll
Präsident SIV



Felix Koller

Vor kurzem konnte der Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV sein 600stes Mitglied aufnehmen. Wir gratulieren Herrn Dr. oec. HSG Felix Koller, Unternehmer aus St. Gallen, und wünschen ihm viel Erfolg.

Er ist Inhaber von:

- Häusle + Koller AG 9200 Gossau (Bauunternehmung)
- Morscher AG 9000 St.Gallen (Bauunternehmung)
- Bauline GmbH 9000 Gossau

Er hat soeben den Kurs des SIV an der Fachhochschule St.Gallen absolviert. Das Gebiet Immobilienbewertung fasziniert ihn und ist für ihn eine gute Ergänzung und echte Bereicherung der bisherigen beruflichen Tätigkeiten. Seine neuste Firmengründung ist die Bauline GmbH. Unter www.bauline.ch werden Unternehmen zertifiziert, die alle Sozialabgaben bezahlen und sich damit dem fairen Wettbewerb in der Baubranche verpflichten.

Der SIV freut sich über das neue Mitglied!

Beitrag aus dem Chat-Raum

Eine Liegenschaft mit Mietwohnungen ist zu schätzen. Die Mietzinse wurden bei der letzten Hyposenkung auf 3% entsprechend gesenkt. Es ist doch richtig, dass ich für das Fremdkapital 3% einsetze. Im gleichen Dorf hat ein anderer Hausherr die Mietzinse nicht gesenkt, sie basieren auf 4.25% Hyposatz. Wie muss ich für diese Schätzung die Fremdkapitalzinse einsetzen? 3% wie das gültige Mietrecht oder 4.25% wie die tatsächlichen Mietzinse?

Antwort

Zuerst eine wichtige Voraussetzung: Wenn es sich um VERKEHRSWERT-Schätzungen handelt, werden die Zinssätze so bestimmt, wie sie typischerweise für das betreffende Objekt und typischerweise für einen heutigen beliebigen Käufer im Bewertungszeitpunkt gelten. Es sind also zwingend die Verhältnisse einzusetzen, die heute bei einem freien Verkauf gelten würden.

Fall 1

Basiszinssatz: Setzen Sie 70% Fremdkapital à 3,00% ein. Setzen Sie 30% Eigenkapital à einem Zinssatz ein, welcher die besondere Risikosituation des konkreten Objektes berücksichtigt, nämlich:

- eine sehr gute risikolose Mietliegenschaft mit Gewinnpotenzial: 30% mit Zinssatz deutlich unter 3,0%
- eine normale neutrale Mietliegenschaft: 30% à ca. 2,5% bis 3,5%
- eine riskante Mietliegenschaft mit Verlustgefahr: 30% mit Zinssatz deutlich über 3,0%.

Zuschläge:

Setzen Sie die Kostenzuschläge in Berücksichtigung der «nachhaltigen ewigen» Objektverhältnisse fest, nicht in Berücksichtigung der am Stichtag zufällig herrschenden Zustände! Für jährliche Kosten und jährliche Rückstellungen bei normalen MFH erfahrungsgemäss ein Zuschlag von ca. 1,5% bis 2,0%.

Einführung

Basel II ist nicht die Reservemannschaft vom FC Basel und hat diesmal nichts mit Fussball zu tun, sondern Basel II ist eine Überarbeitung der Eigenmittelvorschriften von Basel I.

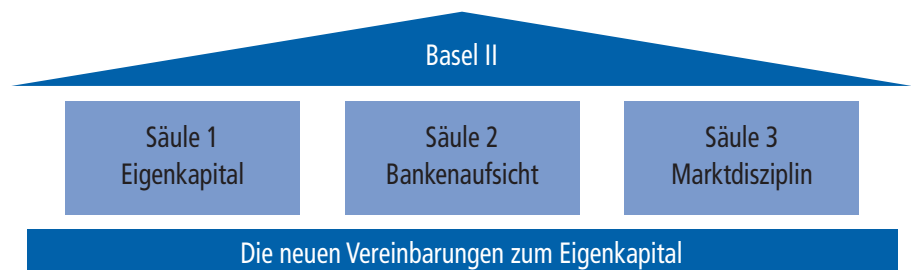
«Basel» / Basel I

1974 wurde der Basler Ausschuss gegründet mit dem Ziel durch einheitliche Richtlinien für Banken die Stabilität des internationalen Bankensystems zu verbessern und einheitliche Wettbewerbsbedingungen zu schaffen. Die Koordination erfolgt durch die Basler Bank für Zahlungsausgleich (BIS). 1988 wurden die jetzt geltenden Eigenmittelvorschriften Basel I genehmigt. Kernelement ist das Firmenkredite mit 8% Eigenmitteln unterlegt werden müssen. Die Erkennung von Unzulänglichkeiten dieser pauschalen Regelungen, Mitte der 90er Jahre, verbunden mit veränderten Rahmenbedingungen führten zur Notwendigkeit einer Ueberarbeitung des Abkommens.

Basel II

Die Ziele des neuen Akkordes sind, die Stabilität und Sicherheit des Finanzsystems zu erhöhen und in Einklang zu bringen zwischen aufsichtsrechtlichen Eigenkapitalerfordernissen mit bankinternen ökonomischen Bedürfnissen.

Bestandteile des zweiten Basler Akkords



Der zweite Basler Akkord ist in drei Elemente gegliedert, die sogenannten drei Säulen. Die Mindestkapitalanforderungen, für die Basel I als Grundlage dient, stellt die erste Säule dar. Daneben sieht Basel II ein zusätzliches aufsichtsrechtliches Überprüfungsverfahren als zweite Säule sowie eine erweiterte Offenlegung als dritte Säule vor.

Säule 1: Regulatorische Eigenmittelunterlegung: Die erste Säule definiert Mindestkapitalanforderungen, die abhängig sind vom Kreditrisiko und dem operationellen Risiko. Definiert werden Verfahren zur Risikomessung (Anbindung an ein externes Rating oder Implementierung eines internen Ratings), Verfahren zur Risikominderung und Vorgaben zur Risikosteuerung (Umgang mit Kreditportfolien und Klumpenrisiken). Neu ist der Begriff des operationellen Risikos. Definiert werden Anforderungen an ein entsprechendes Risikomanagementsystem (Risikoermittlung, Risikobehandlung, Risikocontrolling).

Säule 2: Aufsichtsbehördliche Überwachung der Kapitalunterlegung: Die zweite Säule definiert den Überprüfungsmodus der Aufsichtsbehörden für die Verfahren, die bei den Banken im Rahmen der ersten Säule zum Einsatz gelangen.

Säule 3: Effiziente Nutzung der Marktdisziplin: Die dritte Säule definiert mit Offenlegungs- und Meldepflichten Transparenzvorschriften, die eine grössere Disziplin aller Marktteilnehmer zur Folge haben werden (Kerninformationen, Ergänzende Informationen, Halbjährliche Offenlegung, Wesentlichkeitsprinzip).

Regulatorische Eigenmittelunterlegung

Der neue Basler Akkord wird eine stärkere Differenzierung der Risikoregelungen einführen. Im Mittelpunkt steht, interne und externe Ratingurteile bei der Ermittlung des zu unterlegenden Eigenkapitals für Kreditrisiken zu berücksichtigen. Die Eigenkapitalunterlegung

wird sich stärker nach der Bonität der jeweiligen Schuldner richten. Die Vereinheitlichung in Basel I führte zu einer Subvention der «schlechten» durch die «guten» Risiken. Legt man eine Einzelkreditbetrachtung zugrunde, so wurden die Kreditkonditionen nicht risikogerecht gestaltet. Mit dem neuen Basler Akkord, welcher im Jahre 2006/07 eingeführt werden soll, erfahren die Unterlegungsvorschriften eine stärkere Differenzierung. Sowohl die Einstufung der Bonität, als auch die Tiefe der Analyse erhalten Einfluss auf die Eigenkapitalunterlegung. Das heisst, je anspruchsvoller das Prüfungsverfahren und je genauer die Risikokontrolle, desto weniger Eigenkapital ist erforderlich.

Auswirkungen auf das Kreditgeschäft mit KMU

Medienberichten zufolge befürchtet man eine wesentliche Verteuerung der Kreditkosten oder sogar eine Einschränkung der Kreditvergabe. Wenngleich die wenigsten Schweizer Schuldner über externe Ratings verfügen, so werden sie sich vermehrt einem Rating ihrer Kreditgeber unterziehen müssen. Zahlreiche kleinere KMU sehen sich mit dem Problem konfrontiert, vorher noch nie erhobene Informationen regelmässig bereitzustellen. Sicher ist, dass das alte System der engen Bindung zwischen Unternehmen und Hausbank, welches auf zahlreichen informellen Faktoren beruhte, in der Form nicht weiter bestehen wird. Es muss nun ebenfalls in Betracht gezogen werden, dass das Anfertigen einer Risikoanalyse und einer dokumentierten Unternehmensstrategie auch den KMU selber hilft, ihre Geschäftsziele zu verwirklichen. Ausserdem wird eine differenzierte Risikoklassifizierung bei gutem Rating mit günstigeren Kreditkonditionen belohnt. Durch Basel II werden somit institutionellen Rahmenbedingungen geschaffen, die dazu Anreize bieten. Letztlich bleibt es wünschenswert, dass den Unternehmen zur Einführung dieser Veränderungen ausreichend Zeit gelassen wird. Da die Schweizer Banken jedoch schon sehr früh über interne Ratings mit differenzierten Risikoklassen verfügten, dürfte dieser Übergangsprozess für Unternehmen in der Schweiz relativ leicht zu bewältigen sein.

Fazit

Der neue Basler Akkord (Basel II) wird voraussichtlich nicht vor 2007 in Kraft treten. Die Gesamtwirkung des neuen Basler Akkords ist heute kaum abzuschätzen und nicht abschliessend quantifizierbar. Es bleibt aber mit Nachdruck festzuhalten, dass der neue Basler Akkord darauf abzielt, die bisher gültige Eigenkapitalquote von 8% im Verhältnis zu den risikogewichteten Aktiva beizubehalten um so eine generelle Kreditverteuerung zu vermeiden. Da die Schweizer Banken bereits weitgehend zu einem risikoadjustiertem Pricing von Gross- und Kleinkrediten übergegangen sind, werden die Schweizer Finanzinstitute aber nur in begrenztem Mass von den Neuregelungen betroffen sein. Die grossen Schweizer Banken wenden bei der Kreditvergabe heute schon ausgereifte interne Ratingverfahren an, die voraussichtlich als IRB-Ansätze gemäss den Regeln von Basel II anerkannt werden könnten. Kleinere Institute werden, falls Anpassungen des Risikomanagementsystems erforderlich sind, stärker durch Mehrkosten belastet werden. In manchen Fällen muss mit einem grundlegendem Neuaufbau des Risikocontrollings gerechnet werden. Der erhöhte Aufwand zur Erstellung von internen Ratings kann sich auf die Kreditkosten niederschlagen. Die Ausgangslage lässt vermuten, dass die KMU weder mit einem erschwerten Kreditzugang noch mit einer wesentlichen Verteuerung der Kreditzinsen rechnen müssen.

Auswirkungen auf das Schätzungswesen

Wie sich diese Regelungen auf das Schätzungswesen auswirken, kann noch nicht endgültig beurteilt werden, jedoch muss angenommen werden, dass durch die tiefere Analyse der Unternehmerdaten auch jederzeit aktualisierbare Liegenschaftswerte vorhanden sein müssen, welche mit raschen und effizienten Schätzungsmethoden ermittelt werden müssen. Es gibt für uns Schätzer noch viel zu tun, packen wir es an!

Ruedi Affentranger, Adligenswil
SIV Kompetenzzentrum

Erträge:

Setzen Sie die mit Bestimmtheit nachhaltig erzielbaren Mietwerte ein. Ertragswert: Kapitalisieren Sie die nachhaltig erzielbaren Erträge mit dem nachhaltig zutreffenden Kap.satz. Das Resultat ist ein «altersunabhängiger» Ertragswert. Darum muss vom Ertragswert die gleiche Altersentwertung abgezogen werden wie beim Realwert! Nicht vergessen: der solcher-massen bereinigte Ertragswert muss gleich hoch sein wie der Realwert.

Fall 2:

Basiszinssatz, Zuschläge: Setzen Sie alles mit den genau gleichen Überlegungen ein wie beim Fall 1.

Achtung Erträge:

Überprüfen Sie die heutigen tatsächlichen Mietzinse (Herabsetzungsanspruch wegen Hypozinsbasis, Erhöhungsmöglichkeit wegen Index- und Kostensteigerung). Überprüfen Sie ganz sorgfältig die Mietverträge und die Nachträge, klären Sie die Erhöhungs- resp. Senkungsansprüche ab. Bestimmen Sie den marktmässig erzielbaren Mietwert und vergleichen Sie ihn mit. Falls eine erhebliche Differenz besteht, überlegen Sie sich, was ein heutiger neuer Käufer typischerweise tun würde. Wenn anzunehmen ist, dass die Mietzinse durch einen neuen Käufer korrigiert werden, so ist dafür eine Anpassungsfrist von 2 Jahren einzusetzen (Mietrecht). Die Differenz zum eingesetzten Mietwert ist sodann als «befristeter Mehrertrag» aufzurechnen resp. als «befristeter Minderertrag» abzuziehen. Auch hier ist der Ertragswert ein «altersunabhängiger» Wert. Darum muss vom Ertragswert die gleiche Altersentwertung abgezogen werden wie beim Realwert! Nicht vergessen: der solcher-massen bereinigte Ertragswert muss zwingend gleich hoch sein wie der Realwert.

Benutzen Sie unseren Chat!

www.immobilienschaezter.ch

Der SIV plant in den nächsten Monaten drei neue regionale Treffen der Mitglieder und deren Bekannten. Die Administration und der Apéro sowie das schätzungs-technische Fachreferat für das erste Treffen wird vom SIV-Sekretariat organisiert. Bereits sind die Regio-Treffs in der Region St. Gallen, Nordwestschweiz, Zentralschweiz und Wallis institutionalisiert.

Gerne nehmen wir Vorschläge für die zukünftige Übernahme der Leitung und den optimalen Ort und Zeitpunkt für die folgende Regionen entgegen:

Region Bern, ca. Mai 2004

Region Zürich, ca. Juni 2004

Region Solothurn, ca. Juli 2004

Das SIV Sekretariat

Tel. 031 950 40 10, Fax 031 950 40 11,
sekretariat@immobilienschaetzer.ch,
steht Ihnen gerne für Anregungen und
Vorschläge zur Verfügung.

Der kollegiale Meinungs- und Wissensaustausch steht bei diesen Anlässen im Vordergrund und wir freuen uns über die rege Nachfrage!

Zum Einfluss von Immissionen auf den Liegenschaftswert

Nicht von den erneuten Änderungen im Betrieb von Unique Airport soll hier die Rede sein, sondern von der Frage der Minderwerte als Folge von Immissionen. Wir haben bisher die Haltung vertreten, dass die Entwertungsthematik bezüglich des Südanfluges in den Medien teilweise mit extremen Formulierungen dargestellt worden sei, dazu exemplarisch der Titel «17 Milliarden vernichtet». Die Erfahrung lasse eher erwarten, dass der Markt in den betreffenden Regionen praktisch zum Stillstand kommen dürfte, bis sich die Situation geklärt habe (SIVinfos 15, Dezember 2003). Wie extrem sich gewisse Presseartikel zum Thema Fluglärm äussern, hat sich seit den ersten Schlagzeilen nicht geändert: «Es zeichnet sich ein Massensexodus ab», so der Tages-Anzeiger vom 10. Januar 2004, mit dem er ein Zitat eines Schwammendingers als reisserischen Titel verwendete. Die NZZ gab sich mit ihrem Artikel und dem Titel «Kein Exodus wegen Südanflug» gelassener. Bei Lichte betrachtet zeigen die – zwar noch unvollständigen – Zahlen, dass von einem Exodus im Gebiet des Südanflugs bis jetzt nicht die Rede sein kann. Bis heute und damit einige Monate später hat sich unsere Prognose bezüglich der Marktreaktion weitgehend bestätigt. Übereinstimmend äussern sich Fachleute aus der Region, dass praktisch keine Handänderungen stattfinden.

Steueramt sieht kein Sinken der Immobilienpreise

Von Bedeutung ist dieser Umstand nicht nur im Zusammenhang mit der Frage von Entschädigungsforderungen von Grundeigentümern, sondern für alle Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum beim Ausfüllen der Steuererklärung. Es war nämlich erwartet worden, dass für die Festsetzung des Eigenmietwertes der Regierungsrat des Kantons Zürich neue Weisungen über die Liegenschaftsbewertung in flughafennahen Gemeinden erlassen würde, welche dem Südanflug Rechnung tragen würden. Es hätte sich dabei quasi amtlich bestätigt, dass und in welchem Umfang Minderwerte für lärmbeeinträchtigte Liegenschaften entstanden sind. Nun hat sich diese Erwartung jedoch nicht erfüllt. Auch die Datensammler von Wüest & Partner, die vom kantonalen Steueramt beauftragt waren, Wertverluste aufzuspüren, sind offenbar nicht fündig geworden. Einerseits herrscht die Meinung, die wenigen Monate seit der Einführung des Südanflugs seien eine zu kurze Periode, damit genügend Daten vorliegen. Andererseits ist vom kantonalen Steueramt bestätigt worden, dass es bisher keine Anzeichen für ein deutliches Sinken der Immobilienpreise gäbe.

Rechtliche Argumente für Entschädigungsklagen

Dem Vernehmen nach bereiten eine Anzahl Rechtsanwälte Klagen als Folge der Südanflüge vor. An verschiedenen Orten haben sich Grundeigentümer zu Klagegemeinschaften zusammengeschlossen. Interessant ist dabei, dass es offenbar zwei unterschiedliche Hauptargumentationen geben soll. Die Eine stützt sich auf die Lärmthematik im Umweltrecht und die dort festgelegten Grenzwerte der Immissionen. Die Andere baut ihre Argumentation auf Art. 641 und 684 ZGB und behauptet, das Überfliegen der Parzelle des Klägers sei ein unberechtigter Eingriff in das Eigentum. Zur zweiten Argumentation gibt es einen Bundesgerichtsentscheid in französischer Sprache (Urteil 1E.1/2002 vom 10. Oktober 2002), der sich u.a. mit dem Thema auseinandersetzt, dass es sich bei einem Überflug in geringer Höhe um ein Eindringen in den Luftraum über einer Parzelle handle, für welches der Flughafenbetreiber ein Überflugrecht erwerben müsste. Es versteht sich, dass dazu ein Grundstück genau unter der Anflugaxen liegen müsste.

Im Zusammenhang mit Immissionen sind zwei weitere, neuere, höchstinstanzliche Entscheide interessant. Zur Frage der Enteignung oder Wertminderung als Folge einer Hochspannungsleitung (Urteil 1E.14/2002 vom 22. Juli 2003) äussert sich das Bundesgericht, dass die Erfahrung zeige, dass die Nähe einer Hochspannungsleitung – mit Lärmimmissionen

(Knistern und Brummen) und drohenden elektromagnetischen Feldern – einen Einfluss habe auf die Marktpreise der betroffenen Grundstücke. Dies könne auch auf rein psychologischen Gründen beruhen (Erwägung 4.3.1). Der Lärm müsse dazu in nachbar- oder umweltrechtlicher Sicht nicht übermässig sein.

Ähnliches findet sich im zweiten Urteil (1E.3/2003 vom 12. August 2003). Auch da geht es um eine Hochspannungsleitung, welche unter anderem zeitweise auftretendes Knistern und Brummen verursachen kann. Ebenfalls in dieser Entscheidung wird gesagt, dass Wohnbauten zusammen mit ihrem Umschwung einen Wertverlust erleiden können, da sich viele Käufer aus rein psychologischen Gründen nicht für solche Liegenschaften interessieren, die sich in unmittelbarer Nähe einer Hochspannungsleitung befinden. Dagegen trete bei Oekonomiegebäuden wie bei anderen Gewerbebauten kaum je eine solche Entwertung ein. – Sie erinnern sich, dass der SIV auch die Meinung vertreten hat, Gewerbebauten würden von der Fluglärmthematik eher weniger betroffen.

Auf unseren Aufruf zur Information und Mitarbeit an diesem Thema in der letzten *SIVinfos* sind verschiedene Reaktionen erfolgt, für welche wir uns bestens bedanken. Mitmachen ist nach wie vor möglich. Das Thema bleibt aktuell und spannend – Fortsetzung folgt.

Martin Frei
SIV Ressort Kompetenzzentrum

Fehlbeurteilung durch das Bundesgericht

Das Thema «Vorgartenland» wird bei uns im Modul «Vertiefung konventionelle Methoden/Landwert» durchgenommen. Die Meinung des Bundesgerichtes, das Vorgartenland sei nach dem relativen Landwert zu entschädigen, hält einer genaueren Überprüfung nicht stand, schlimmer noch: das BG hat nicht erkannt, dass der relative Landwert an sich «flächenfrei» ist. Durch den Wegfall einer kleinen Fläche und einer geringfügigen Verkleinerung der Grundstückfläche wird der relative Landwert nicht kleiner. Dass das BG diesen logischen Schluss nicht macht, ist aber wohl eher den Schätzungsexperten der Vorinstanz und der Enteignungskommission anzukreiden (sie waren wohl nicht in den SIV-Kursen!). Nach meiner Meinung kommt in solchen Fällen der absolute Landwert für «nicht überbaubares Land» resp. für «Bauverbotsland» oder «Arrondierland» zur Anwendung.

Im übrigen verletzt das Bundesgericht mit der Anwendung des relativen Landwertes den gesetzlichen Grundsatz, dass der Enteignete durch eine Enteignung weder «reicher» noch «ärmer» werden darf. Dieser Grundsatz kann nur eingehalten werden mit der Betrachtungsweise eines absoluten Landwertes, weil nur der absolute Landwert «flächenabhängig» ist.

Auch die Aussage, der relative Landwert sei (in der Regel) tiefer anzusetzen als der Wert von nicht überbautem Boden ist eine krasse Fehlaussage. Es ist eine reine Katastrophe, wie schlecht die Kenntnisse über die Zusammenhänge betreffend Wertbildung und Wertverlust von Land sind, selbst in den höchstrichterlichen Gremien.

Francesco Canonica, Bern
SIV Chefdozent

SIV forum



Schweiz. Immobilienschätzer-Verband

Der Einstieg zur Fachkompetenz bei der Immobilienbewertung

Der Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV bietet allen Bau- und Immobilienfachleuten, Immobilientreuhändern, -verwaltern und -maklern die Möglichkeit, sich spezifisches Fachwissen in der Immobilienbewertung anzueignen.

Den Teilnehmern des

Schätzer-Basiskurs

bieten wir folgende Möglichkeiten:

- Erlangen des Grundwissens im Schätzungswesen
- Wissensweiterung im Schätzungswesen für Immobilien- und Projektbeurteilungen
- Vorbereitung auf den SIV-Schätzungs-Expertenkurs

Kursort: Hotel Banana-City, Winterthur

Daten: Dienstag, 22.06.2004 / Freitag, 25.06.2004
Dienstag, 29.06.2004 / Freitag, 02.07.2004
Dienstag, 06.07.2004 / Dienstag, 13.07.2004

Kosten: SIV-Mitglieder: CHF 1950.– / Übrige: CHF 2250.–

Unterlagen / Anmeldung:
Sekretariat SIV, Thunstrasse 42, 3074 Muri
Telefon 031 950 40 10, Fax 031 950 40 11
oder online anmelden: www.immobilienschaeetzer.ch

Erstmals hat die SFPK und die Prüfungskommission für die eidg. Fachprüfung der Immobilienschätzer vor einigen Wochen beschlossen, dass die vergangenen Prüfungsfragen veröffentlicht werden dürfen. Damit wird es für die Schulen und Kurs Teilnehmer etwas einfacher, den Umfang und das Niveau abzuschätzen. Als Vertreter vom SIV hat Jürg Egger von Beginn weg in der Prüfungskommission diese, auch an den Hochschulen übliche Praxis, befürwortet und wir freuen uns über den Entscheid, der mehr Fairness und Transparenz bewirken wird.

Damit Sie sich ein Bild von dem verlangten Expertenwissen machen können, veröffentlichen wir hier einige Beispiele vom Prüfungsfach «Schätzungslehre theoretischer Teil» B. Schätzungsmethodik der Prüfung 2001. Das Sekretariat des SIV ist im besitze der alten Prüfungen und auch unsere Dozenten vom SIV Forum können darüber verfügen.

Testen Sie hier Ihr Expertenwissen und beantworten Sie jede Aussage mit «Richtig» oder «Falsch» .

Von der Anzahl korrekt beantworteter Aussagen wird die Anzahl falsch beantworteter Aussagen abgezogen. Nichtbeantwortete Aussagen gelten als falsch beantwortet. Die richtigen Antworten finden Sie weiter hinten in dieser Ausgabe.

Aufgabe 1

Bei einer Verkehrswertschätzung stellen Sie feuchte Kellermauern, fehlende Dachisolation, einen störungsanfälligen Heizkessel und Leitungen in kritischem Zustand fest. Eine Sanierung innert 5 Jahren ist wohl unumgänglich. Wie berücksichtigen Sie diesen Umstand in einer Verkehrswertschätzung?

A) Beim erzielbaren Mietwert
 Richtig Falsch

B) Beim Basiszinssatz
 Richtig Falsch

Die Fachhochschulen St.Gallen, Luzern und Burgdorf/Bern bieten in Zusammenarbeit mit dem Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV einjährige Nachdiplomkurse (NDK) an. Die Angebote richten sich an erfahrene Bau- und Immobilienfachleute, die in die hohe Schule des Immobilienschätzens eingeführt werden wollen. Gleichzeitig bereiteten die berufsbegleitenden NDK auf die eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer vor.

Schätzer planen besser

Immer mehr Bau- und Immobilienfachleute befassen sich mit Immobilienschätzungen. Sie erweitern damit ihre angestammten Geschäftsfelder oder vertiefen ihre Fachkenntnisse für eine ganzheitliche und wirtschaftliche Betrachtungsweise von Immobilien. «Schätzer planen besser», da sie immer auch ökonomische Überlegungen einbeziehen können. Davon profitieren nicht zuletzt auch die Auftraggeber von Neubau- und Erneuerungsprojekten. Fachliche Kenntnisse im Schätzungswesen sind deshalb für alle Bau- und Immobilienfachleute von grossem Nutzen, da bereits in der Planungsphase die Chancen und Risiken eines Projektes besser erkannt werden können.

Zielgruppe

Bau- und Immobilienfachleute mit einer entsprechenden Grundausbildung als Architekt, Ingenieur oder Immobilientreuhänder erhalten die Möglichkeit, sich an schweizerischen Fachhochschulen im Bereich Schätzungswesen ausbilden zu lassen. Die Lehrinhalte des Kurses sind auf die eidgenössischen Fachprüfung für Immobilienschätzer und Immobilienschätzerinnen ausgerichtet.

Lerninhalte

Der Nachdiplomkurs Immobilienbewertung vermittelt grundlegendes Wissen über die verschiedenen Methoden zur Bewertung von Immobilien. Die Einsatzgebiete und Schwerpunkte von einzelnen Methoden werden aufgezeigt und die dafür notwendigen Wissensbereiche in der Theorie und an praktischen Beispielen behandelt und geübt. Die Ausbildung vermittelt den aktuellen Wissensstand im Schätzungswesen in Theorie und Praxis.

Folgende Themen werden behandelt:

- Grundlagen: Definitionen, Begriffe und Einflussfaktoren, Bau- und Planungswesen, Kostenermittlungen, Rechtseinflüsse und Haftung
- Allgemeinbildung: Rechts- und Volkswirtschaftslehre und deren Einflüsse im Schätzungswesen
- Methodik: Einführung, Grundlagen, Philosophie, Lageklassen, Landwert, Ertragswert, Realwert, Finanzmathematik, Barwert, Rentenbarwert, Rentenendwert, DCF, weitere Methoden, Theorien und Anwendungen
- Grundbuch: Dienstbarkeiten, STWE, Miteigentum, Wohnrecht, Baurecht
- Spezialobjekte: Immobilien-Portefeuilles, Geschäftshäuser, Gastgewerbe, Öffentliche Objekte, Gewerbe- und Industrie, Landwirtschaft, Infrastruktur
- Praxisbeispiele: Anwendung verschiedener Schätzungsmethoden, Projektschätzungen mit Rentabilitätsberechnung sowie szenarische Bewertungen

Unterrichtsform, Lehrmaterial und Dozenten

Der Unterricht findet in kleinen Klassen statt, was einen regen Erfahrungsaustausch und individuelle Betreuung ermöglicht. Das Lehrmaterial wurde vom Schweiz. Immobilienschätzer-Verband SIV für die Fachhochschulen erarbeitet. Als Dozenten werden vom SIV akkreditierte Fachleute eingesetzt.



Anmeldung

Die Anmeldung erfolgt durch Einreichen eines vollständig ausgefüllten Anmeldeformulars mit den geforderten Beilagen wenigstens 30 Tage vor Kursbeginn. Anmeldeunterlagen erhalten Sie direkt bei den Fachhochschulen. Über die Aufnahme entscheidet die Schulleitung. Die Reihenfolge des Eingangs der Anmeldeunterlagen wird berücksichtigt.

Hochschule für Technik, Wirtschaft und Soziale Arbeit St. Gallen

Kursbeginn: Donnerstag, 12. Mai 2004

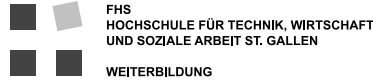
Kursende: Frühjahr 2005

Unterrichtstag: Mittwochs 09.00 – 17.00 Uhr

Kosten: Einschreibgebühr Fr. 250.–
Studiengebühr Fr. 7500.– (220 Lektionen)

Informationen: www.fhsg.ch/wb

Kontakt: Hochschule für Technik, Wirtschaft und
Soziale Arbeit, Tellstrasse 2, 9001 St. Gallen
Sekretariat 071 226 12 04



Hochschule für Architektur, Bau und Holz Burgdorf

Kursbeginn: Donnerstag, 12. August 2004

Kursende: Frühjahr 2005

Unterrichtstag: Donnerstags 09.00 - 17.00 Uhr

Kosten: Einschreibgebühr Fr. 250.–
Studiengebühr Fr. 7250.– (220 Lektionen)

Informationen: www.hsb.bfh.ch

Kontakt: Hochschule für Architektur, Bau und Holz HSB
Fachbereich Architektur NDS / NDK
Pestalozzistrasse 20, 3400 Burgdorf
Sekretariat 034 426 41 03



Hochschule für Technik + Architektur Luzern

Kursbeginn: Dienstag, 24. August 2004

Kursende: Frühjahr 2005

Unterrichtstag: Dienstags 09.00 - 17.00 Uhr

Kosten: Einschreibgebühr Fr. 250.–
Studiengebühr Fr. 7500.– (220 Lektionen)

Informationen: www.hta.fhz.ch

Kontakt: Hochschule für Technik + Architektur Luzern
Technikumstrasse 21, 6048 Horw
Sekretariat 041 349 34 84



Für eine intensive und professionelle Aus- und Weiterbildung empfehlen wir die FH-Nachdiplomkurse an einer der schweizerischen Fachhochschulen.

SIVforum

C) Bei den Zuschlägen zum Basiszinssatz

Richtig Falsch

D) Beim Neuwertansatz

Richtig Falsch

E) Bei der Entwertung oder dem Renovationsbedarf

Richtig Falsch

F) Bei den Rückstellungen

Richtig Falsch

G) Beim Landwert-Anteil in %

Richtig Falsch

H) Bei der Anzahl Nutzungsjahre

Richtig Falsch

Aufgabe 2

In den nächsten 6 Monaten werden im Trottoir vor dem zu schätzenden Mehrfamilienhaus alle Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen ersetzt, was entsprechend viel Baulärm verursacht. Wie berücksichtigen Sie diesen Umstand in einer Verkehrsschätzung?

A) Beim erzielbaren Mietwert

Richtig Falsch

B) Beim Basiszinssatz

Richtig Falsch

C) Bei den Zuschlägen zum Basiszinssatz

Richtig Falsch

D) Beim Neuwertansatz

Richtig Falsch

E) Bei der Entwertung oder dem Renovationsbedarf

Richtig Falsch

F) Bei den Rückstellungen

Richtig Falsch

G) Beim Landwert-Anteil in %

Richtig Falsch

H) Bei der Anzahl Nutzungsjahre

Richtig Falsch

Aufgabe 3

Eine Liegenschaft von guter und dauerhafter Bauqualität leidet unter starken Lärm- und Staubimmissionen von Bahn, Tram und Strasse. Ein starker Mieterwechsel ist zu verzeichnen. Wie berücksichtigen Sie diesen Umstand in einer Verkehrswertschätzung?

- A) Beim erzielbaren Mietwert
 Richtig Falsch
- B) Beim Basiszinssatz
 Richtig Falsch
- C) Bei den Zuschlägen zum Basiszinssatz
 Richtig Falsch
- D) Beim Neuwertansatz
 Richtig Falsch
- E) Bei der Entwertung oder dem Renovationsbedarf
 Richtig Falsch
- F) Bei den Rückstellungen
 Richtig Falsch
- G) Beim Landwert-Anteil in %
 Richtig Falsch
- H) Bei der Anzahl Nutzungsjahre
 Richtig Falsch

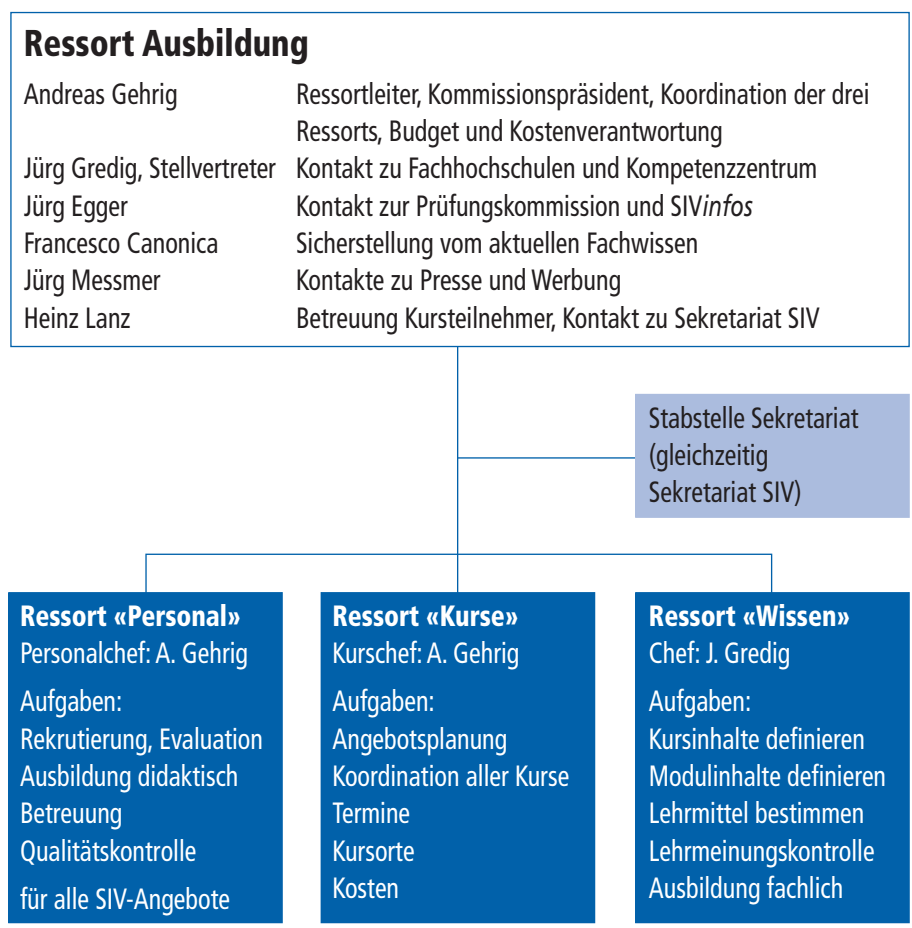
Jürg Egger
Mitglied der eidg. Prüfungskommission für
Immobilenschätzer

Lösungen

- Aufgabe 1
Richtige Lösungen: E, F
- Aufgabe 2
Richtige Lösungen: keine, alle Falsch
- Aufgabe 3
Richtige Lösungen: A, C, G

Das wichtigste und aufwändigste Ressort unseres Verbandes widmet sich der Aus- und Weiterbildung der Immobilienschätzer in der Schweiz.

Mit Andreas Gehrig, den wir Ihnen in der SIVinfos Nr. 15 vom Dezember 2003 vorstellten, ist eine spürbare Verstärkung der Führungsstruktur in dem Bereich erfolgt. Er wird an der kommenden Generalversammlung zur Wahl in den SIV-Vorstand vorgeschlagen. Die regelmässig tagende SIV-Forumskommission ist um die ständige Verbesserung des Weiterbildungs- und Kursangebotes bemüht. Neu wurden die zahlreich anfallenden Aufgaben auf die Kommissionsmitglieder aufgeteilt, um so die Organisation tragfähiger und effizienter zu gestalten.



Die ständig steigenden Anforderungen, vor allem auch durch unser NDS Immobilienbewertung, an den drei schweizerischen Fachhochschulen erfordert eine engagierte Führungsmannschaft. Der Vorstand ist mit der neuen Struktur entlastet und kann sich vermehrt neuen Aufgaben widmen.

Noch kein «Feng Shui» bei den Banken

Noch immer sinken die Zinsen und die Hypotheken werden weit unter 2% angeboten. Da auch auf Sparkonti und konservativen Anlagen kaum ein nennenswerter Ertrag erwirtschaftet werden kann, bietet sich der Immobilienmarkt geradezu an als gute Investitionsmöglichkeit. Mit den Mittelzufluss in den volkswirtschaftlich wichtigen Bausektor, würden gleich mehrere positive Effekte erreicht. Das Geld wäre sicher und langfristig angelegt, neue Arbeits- und Lehrstellen würden geschaffen und das Bruttosozialprodukt käme aus der Stagnationsphase. Der Wunsch nach Wohneigentum ist in der Schweiz ungebrochen und die magere Rendite der Bank- und Pensionskassenguthaben verstärkt diesen Trend. Die Rentabilität bei Mietliegenschaften liegt normalerweise über den sonst erzielbaren, sicheren Anlagemöglichkeiten. Trotzdem entwickelt sich der Markt nur träge. Nicht die falschen, nicht marktkonformen Bewertungen sind die Ursache dafür, den die notwendigen Korrekturen sind von den Immobilienschätzern entsprechend ihren regionalen Marktkenntnissen bereits vorgenommen worden. Die erarbeiteten Verkehrswerte entsprechen somit auch weitgehend den aktuellen tatsächlichen Marktverhältnissen und meistens auch den Vorstellungen der ernsthaften Kaufinteressenten.



Trotz den günstigen Hypothekarzinsen wird der Kauf oder Bau dann oft nicht realisiert. Analysiert man diesen widersprüchlichen Zusammenhang des aktuellen Immobilienmarktes, stellt man fest, dass wohl Kaufinteressenten und Anbieter da sind, diese aber bei der Finanzierung des Handels oder Bauvorhabens scheitern. Der dritte, meist unersetzliche Marktteilnehmer, nämlich die Bank, wendet oft aus Sicherheitserwägungen andere Massstäbe an als die Bau- und Kaufwilligen und verhindert so den erfolgreichen Abschluss. Die restriktiven Berechnungsansätze und bankinternen Bewertungen entsprechen oft nicht dem Markt, da die Immobilienwerte in der Vergangenheit bereits weit nach unten korrigiert wurden. So ist das Risiko eines weiteren, massiven Wertzerfalls beim heutigen Stand sehr klein. Damit könnte die Ausfallquote der Hypothekarkredite bei den üblichen 20% Eigenkapitalanteil knapp kalkuliert werden. Durch die hohen Berechnungsansätze bei den angenommenen Hypothekarzinsen mit oft 100% Risikozuschlag zum offerierten Zinssatz wird die Tragbarkeit dann plötzlich kritisch und unmöglich. Ergänzt mit den summarischen Nebenkosten von manchmal über 1% des Kaufpreises, die durch alternative Heizsysteme, bessere Isolationen, Fenster usw. bei neueren Bauten meistens nachweisbar tiefer angenommen werden könnten, wird die Belastung weiter fiktiv erhöht. Zudem werden Nebenerwerb und Teilzeiteinkommen des Ehepartners vielfach bei der Einkommensbemessung weggelassen, obwohl diese Art der Beschäftigung sicherer sein kann, als eine vollzeitliche Kaderstelle. Durch diese praktizierten Berechnungsannahmen verschiebt sich die potenzielle Käuferschaft für ein Kaufobjekt. So kann sich dann ein gut verdienender Familienvater theoretisch nur noch eine günstige Eigentumswohnung leisten, die er aber nicht will usw. Die Schätzung muss aufgrund des nun schwierigen Verkaufes nicht revidiert werden, sondern die Annahmen bei der Tragbarkeitsbelastung. Als Schätzer sind wir an einem funktionierenden und transparenten Immobilienmarkt interessiert. Wir sollten uns an allen Fronten dafür einsetzen, dass zu den realistischen Bewertungen auch marktkonforme Finanzierungen ermöglicht werden. (JE)



Jürg Messmer

Als Leiter des neuen Kommunikationsressorts stellt sich der 44-jährige Jürg Messmer an der nächsten GV für die Wahl zur Verfügung. Er ist verheiratet und hat 2 Kinder. Ursprünglich lernte er Hochbauzeichner und Maurer. Danach absolvierte er die Bauführerschule Aarau und machte 2002–03 das NDS Immobilienökonom FH in St.Gallen. Seine berufliche Tätigkeit als Bau- und Projektleiter und 1997–2003 als selbständiger Generalunternehmer ermöglichen ihm ein breites Erfahrungsspektrum. Seit Dezember 2003 ist er als Immobilien-Portfoliomanager bei der Schweizerischen Mobiliar tätig. Als Offizier und nun Major Stab G Bat 7 konnte Jürg Messmer sich Führungsqualitäten aneignen, die ihn sicher befähigen, die gestellten komplexen Aufgaben im SIV zu lösen.

Der Vorstand schlägt Jürg Messmer, wohnhaft in 8586 Erlen, der Generalversammlung vom 31. März 2004 zur Wahl vor.

Der SIV Vorstand

Vorprogramm:

Besichtigung St. Galler Dom

14.45 Besammlung Besucher am Westeingang der Kathedrale

15.00–16.00 Besichtigungen in zwei Gruppen

- Dachstock Dom St.Gallen (30 Minuten)
- Stiftsbibliothek St.Gallen (30 Minuten)

6. Generalversammlung SIV im Pfalz Keller

16.00–16.30 Eintreffen der Mitglieder im Pfalz Keller, St.Gallen

16.30–17.45 6. Generalversammlung Traktanden:

- Genehmigung Protokoll GV 2003
- Jahresbericht 2003
- Jahresrechnung 2003
- Revisionsbericht, Décharge an Kassier und Vorstand
- Tätigkeitsprogramm, Aktivitäten und Projekte 2004
- Budget 2004
- Wahl von Jürg Messmer und Andreas Gehrig in den Vorstand
- Anträge von Mitgliedern
- Diverses

Abendprogramm mit geladenen Gästen im Pfalz Keller

17.45–18.00 Eintreffen der Gäste im Pfalz Keller, St.Gallen

18.00–18.30

Referat Dr.iur. Andreas Wiget:
«Die Haftung des Liegenschaftenschätzers – eine Gratwanderung»

18.30–19.15

Referat Prof. Dr. Franz Jaeger:
Teil 1: «Warum kommt der Immobilienmarkt nicht vom Fleck?»
Teil 2: «Die «Wünschens-Wertigkeit» der Immobilienbewertung»

ab 19.15 Imbiss und Apéro

Die 6. GV des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV findet dieses Jahr in St. Gallen statt.

Um 14.45 Uhr können sich alle geladenen Mitglieder und weitere Interessenten am Westeingang der Kathedrale zur kompetent geführten Besichtigung einfinden. Zum Rundgang durch die Stiftsbibliothek und das Klosterbezirk, als bekanntes Weltkulturerbe der UNESCO, laden wir Sie hiermit herzlich ein.



Zur Generalversammlung mit dem Festprogramm wechseln wir in den vom Architekten Santiago Calatrava gestalteten Pfalz Keller.



Mit Dr. iur. Andreas Wiget und Prof. Dr. Franz Jaeger, konnten zwei namhafte Referenten gefunden werden, die Ihnen sicher wertvolle Impulse liefern. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme an diesem Anlass und hoffen, dass Sie mit uns beim abschliessenden Apéro und Imbiss noch einige interessante Kontakte pflegen können.

Der SIV Vorstand