

Editorial



Francesco Canonica

Bereits zitiert das Schweizer Bundesgericht in seinem Urteil (BGE 128 II 74) den Schätzerlehrgang des SIV und unseren Präsidenten und Autor, Francesco Canonica. Wir freuen uns über die zunehmende Bedeutung und Verbreitung unserer Lehren.

Redaktion SIVinfos:

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

Sekretariat:

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

Präsident:

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

Vizepräsident:

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

Grusswort des Präsidenten

Liebe Mitglieder

Sehr geehrte Interessenten unseres Berufsverbandes

Wir wissen es aus der Evolutionsforschung: auf die Dauer bestehen kann nur, wer sich veränderten Verhältnissen rechtzeitig anzupassen vermag. Das sagen übrigens auch die vielen teuren Firmenberater; – angesichts der vielen Giganten-Crashes sagen sie es vermutlich hin und wieder zu spät...

Der SIV ist noch jung, erst knappe 4 Jahre alt und weist jetzt bereits eine kritische Grösse auf. Mit fast 600 Mitgliedern benötigen wir professionelle Strukturen, um neue Aufgaben erledigen und wachsende Bedürfnisse befriedigen zu können.

Die Gründungsväter von damals, die 1998 den SIV erschaffen haben, können die neuen Aufgaben auf die Dauer nicht mehr zufriedenstellend lösen. Es braucht Veränderungen, personelle Unterstützung, einen Generationenwechsel. Anfang Jahr haben wir uns eine neue Struktur mit verschiedenen Ressorts gegeben. Nun benötigen wir SIV-Mitglieder, die in den verschiedenen Ressorts mitarbeiten und Verantwortung übernehmen. Der SIV kann nur erfolgreich bestehen, wenn er von seinen Mitgliedern getragen wird.

Vor einigen Tagen haben Sie einen umfangreichen Fragebogen erhalten. Wir befragen Sie nicht nur nach Ihren Personalien. Wir fragen Sie ausdrücklich, ob Sie bereit sind, Ihre Fähigkeiten und Kenntnisse dem SIV zur Verfügung zu stellen, sei es als Dozent in unseren Kursen, Referent an Seminaren, Redaktionsmitarbeiter für Fachartikel, als Experte an Prüfungen, als Methodenanalyst, als Ressortmitarbeiter oder Vorstandsmitglied.

Unsere Mitglieder sind unsere Stärke. Der SIV verfügt mit seinen fast 600 Mitgliedern über ein enormes Potential an Fachwissen und Manpower. Wir vereinigen Immobilienschätzer aus allen Regionen der Schweiz, mit Spezialistenwissen und langjähriger Erfahrung. Es gilt nun, diese Stärken in unseren Berufsverband so einzubringen, dass möglichst viele unserer Mitglieder davon profitieren können.

Die erste Etappe, die Verbandsgründung und die rasante Wachstumsphase, ist jetzt abgeschlossen. Die nächste Etappe heisst Konsolidierung, Qualität, innere Stärke. Wir haben dazu viele Ideen und auch konkrete Programme, die wir baldmöglichst umsetzen wollen. Dazu benötigen wir Mitarbeiter in Arbeitsgruppen, in Ressorts und im Vorstand. Bitte helfen Sie uns dabei. Der Weg ist frei für alle, die an einer guten Sache mitschaffen wollen.

Der SIV: das ist eine gute Sache!

Ihr Francesco Canonica, Präsident SIV



Jürg Egger

Durch den Erfahrungsaustausch und die permanente Weiterbildung im schweizerischen Schätzungswesen vermindern wir im SIV das Risiko für den Schätzer und den Auftraggeber.

Da nun der Schätzerlehrgang des SIV bereits in der Rechtsprechung (BU) Eingang fand, setzt das Werk und unser Ausbildungsprogramm einen Standard zur Beurteilung der Schätzerkompetenz. Da aber trotz der fachlichen Ausbildung auch einem professionellen Schätzer – oder seiner Sekretärin (!) – Fehler unterlaufen können, haben wir uns im Interesse unserer Mitglieder mit der Risikobeurteilung befasst. Im nebenstehenden Beitrag erklären wir die Problematik und bieten Ihnen auch eine vertretbare Versicherungslösung.

Mit der Veröffentlichung fundierter Fachartikel, den verschiedenen Ausbildungsmodulen und der geplanten Herausgabe eines erweiterten neuen Lehrbuches in den nächsten Jahren, deckt der SIV einen grossen Teil der Risiken ab. Mit der zunehmenden Bedeutung des Expertenwissens und der Annäherung an die im Ausland verbreitete integrale Haftung, muss aber diesem Restrisiko auch Rechnung getragen werden.

Wir wünschen Ihnen eine erholsame Ferienzeit mit viel Spass und hoffen, dass Sie die Risiken richtig einschätzen!

Ihr Redaktor
Jürg Egger

Ist Schätzen ein Risiko?

Die Haftung des Liegenschaftsschätzer und der Liegenschaftsschätzerin für seine oder ihre Aussagen im erstellten Wertgutachten dürfte sich, wie bereits in Deutschland gehandhabt, auch bei uns verschärfen. Ein deutsches Urteil sorgt unter SchätzerInnen für Aufregung.

Langsam aber sicher gehen Schätzungsexperten auch hierzulande die Augen auf. Sie erkennen, wie stark sie mit ihrer Dienstleistung im Risiko stehen. Entschieden hat das Bundesgericht, dass der Vertrag auf die Erstellung eines Wertgutachtens dem Auftragsrecht zu unterstellen sei. Der Schätzer, die Schätzerin, gleich wie der Arzt oder Anwalt, haftet nicht für den «Erfolg» des Gutachterwertes. Sie haften dem Auftraggeber hingegen für die getreue und sorgfältige Bearbeitung des Auftrages. Weiter haben der Schätzer und die Schätzerin «den anerkannten Regeln der Kunst» zu folgen, d. h. sie haben die in der Branche allgemein üblichen Bewertungsmethoden zu befolgen und dürfen weder veraltete noch exotische Methoden anwenden, ansonsten sie in die Pflicht genommen werden können. Im Artikel von Fürsprecher Ralph D. Brändli in den *SIVinfos* Nr. 9 – Dezember 2001 ist die derzeitige Rechtslage präzise und aktuell dargestellt.

Worin besteht das Haftungs-Risiko?

Das Risiko, aus der Schätzertätigkeit mit Vermögenshaftpflicht-Ansprüchen konfrontiert zu werden, ist nicht zu unterschätzen. Als Beispiele sind denkbar:

Schätzer A verwendet einen nicht aktuellen Grundbuchauszug und berücksichtigt deshalb die später errichtete Nutzniessung nicht. Als Folge davon errechnet er einen unzutreffenden Verkehrswert, welcher als Grundlage für eine Erbteilung dient. Schätzer B klärt nicht ab, ob das Grundstück im Verdachtsflächenkataster für Altlasten aufgeführt ist und macht im Gutachten auch keinen Vorbehalt. Später zeigt sich, dass eine Sanierung des Bodens notwendig ist. Schätzer C unterlässt es im Gutachten, den erheblichen Sanierungsbedarf einer Liegenschaft zu erwähnen. Der vereinbarte Kaufpreis wird von neutralen Experten als zu hoch beurteilt.

In diesen Beispielen ist ersichtlich, dass ein Verschulden des Schätzers vorliegt, dass im weiteren ein Schaden entstanden ist und dass der direkte Zusammenhang zwischen Verschulden und Schaden gegeben ist.

Bisweilen werden Gutachten auch an einen Kaufinteressenten weitergegeben. Dieser kauft die Liegenschaft und später stellt sich das Gutachten als falsch heraus. In einem solchen Fall kann sich die sogenannte «Vertrauenshaftung» ergeben. Das bedeutet, dass der Gutachter auch einem eigentlich nicht beteiligten Dritten gegenüber haften kann. Auch hier ist reichlich «Juristenfutter» vorhanden.

Ein exklusives Angebot des SIV

Um sich gegen diese vielfältigen Risiken zu schützen, bietet der SIV deshalb seinen Verbandsmitgliedern in Zusammenarbeit mit der ZÜRICH Schweiz eine massgeschneiderte Lösung an.

Wichtig ist auch zu wissen: Die Versicherung zahlt einerseits im Haftungsfall, übernimmt aber im weiteren die Kosten für die Abwehr von unberechtigten Ansprüchen. Diese Rechtsschutzfunktion ist von grosser Bedeutung, sind doch die Kosten und das Prozessrisiko für die Abwehr von Ansprüchen nicht zu unterschätzen.

Wie kann das Risiko versichert werden?

Architekten und Ingenieure können das Risiko der Schätzertätigkeit im Rahmen einer bestehenden Berufshaftpflichtversicherung inkl. Bautenschadendeckung zusätzlich einschliessen. Zu beachten ist jedoch, dass die Prämienberechnung auf der ganzen Lohn- und Honorarsumme basiert. Somit wird die Prämie zumeist deutlich höher ausfallen.

Der günstigere Weg ist die neue Vermögenshaftpflicht-Versicherung für LiegenschaftsschätzerInnen. Sie versichert das Schätzen von Immobilien mit einer Versicherungssumme von CHF 500'000.–

| | |
|----------------------------------|---|
| Jahresprämie inkl. eidg. Stempel | CHF 1'121.40 Prämienänderung vor Abschluss jederzeit möglich. Jedoch Prämiengarantie während Vertragsdauer |
| Selbstbehalt | 5% des Schadens, im Maximum CHF 25'000.– |
| Voraussetzungen | Diplom als ArchitektIn, IngenieurIn ETH oder FH, eidg. dipl. Immobilien-TreuhänderIn oder ein entsprechender kantonaler Ausweis sowie für beide Berufsgruppen: 5 Jahre Schätzerpraxis |

Immobilien-TreuhänderInnen mit einer bestehenden Vermögensschaden-Dekung sind für das Risiko der Schätzertätigkeit in dieser Police versichert, sofern im Risikoumschrieb diese Tätigkeit aufgeführt ist. Falls keine Police besteht, kann ebenfalls die neue Vermögenshaftpflicht-Versicherung für LiegenschaftsschätzerInnen abgeschlossen werden.

Für Auskünfte: Charles R. Hirschi, Vorstandsmitglied SIV, 031 351 65 65.

info@4waende-immobilien.ch

Pedro Rech, Generalagent ZÜRICH Schweiz, 031 996 65 80. pedro.rech@zurich.ch

Die Formulare zur Offertstellung sind beim Sekretariat des SIV erhältlich.

Eine Versicherungslösung

Eine Berufshaftpflichtversicherung ist nicht ein Zeichen der Unsicherheit, sondern der Ausdruck der besonnenen Sorgfalt des Schätzers oder der Schätzerin.

Der SIV als weitsichtiger Verband hat die Initiative ergriffen um für seine Mitglieder eine neue und kostengünstige Lösung zu finden, damit sie ihr Haftungsrisiko beschränken können.

In Zusammenarbeit mit der ZÜRICH Versicherung entstand ein neues, modernes Versicherungsprodukt.

Die Berufshaftpflichtversicherung dient nicht nur einfach der Bezahlung eines eingetretenen Schadens, sondern vor allem auch der Abwehr von unberechtigten Ansprüchen. Und dass das Risiko nicht unterschätzt werden soll, zeigt der Artikel von Ralph D. Brändli in den *SIVinfos* Nr. 9 – Dezember 2001.

Mit dem Abschliessen einer Versicherung ist es allerdings nicht getan. Der Schätzer, die Schätzerin hat die in der Branche allgemein anerkannten Bewertungsmethoden zu befolgen. Und gerade diese sind einem starken Wandel unterworfen. Die letzten Jahre haben zu einer Weiterentwicklung von konventionellen und einer starken Zunahme von dynamischen Schätzungsmethoden wie z.B. Barwert und DCF geführt. Auch hier gilt: Weiterbildung tut not. Entweder im Selbststudium oder in den umfangreichen und aktuellen Kursen des SIV.

Nutzen Sie unsere Dienstleistungen und unser Angebot. Es lohnt sich.

Charles R. Hirschi, Bern

Für den Umgang mit Immobilien!



Schweiz. Immobilienschätzer-Verband

www.immobilienschaetzer.ch

«Kochrezept-Fehler»

Wer mit einem Röschtrezept einen Fruchtekuchen bäckt, der vielleicht sogar noch gut gelingt, der hat wohl einfach «Schwein» gehabt. Im Schätzungswesen werden hin und wieder auch solche kapitalen «Rezeptfehler» verbrochen:

Fehler: Neuwertansatz

Beim Realwert wird als Neuwertansatz oft und unbesehen der Kubikmeterpreis gemäss zürcherischem Baukostenindex eingesetzt (per 1. 4. 02 stand er auf Fr. 565.– pro m³). Das ist grundsätzlich falsch!

Es muss ein Ansatz eingesetzt werden, der dem WERT der tatsächlich vorhandenen Bausubstanz im Neuzustand entspricht. Das kann vom offiziellen Baukostenindex ganz erheblich abweichen. Bestimmend ist dabei nicht, wie hoch die KOSTEN der Reproduktion wären, sondern einzig und allein welchen WERT die Substanz für einen beliebigen Käufer hätte.

Fehler: Eigenkapitalzinssatz

Beim Kapitalisierungssatz wird der Basiszinssatz aus den Anteilen Fremdkapital und Eigenkapital ermittelt. Wer dabei den Zinssatz des Eigenkapitals um ein halbes Prozent höher als den Hypothekenzinssatz einsetzt, weil «das Mietrecht dies doch ausdrücklich gestattet», macht einen kapitalen Fehler.

Richtig ist, den Zinssatz für die Eigenkapitalrenditeerwartung objekt- und marktbezogen so festzulegen, dass sowohl die spezifischen Verlustrisiken wie auch die Gewinn-Erwartungen berücksichtigt sind. Der EK-Zinssatz kann bei Objekten mit Wertsteigerungsaussichten deutlich unter dem Hypothekenzinssatz liegen, bei negativen Markttendenzen kann er sogar doppelt so hoch liegen.

Frage 4

Im Baureglement habe ich gelesen, dass in Anwendung des RPG bei einem bestehenden Haus ausserhalb der Bauzone noch bis 100m² BGF zusätzliches Bauvolumen gebaut werden darf. Wie soll ich eine solche Ausnutzungsreserve schätzen?

Zuerst noch eine Gegenfrage: Wollen Sie den isolierten Wert der Nutzungsreserve schätzen, oder den heutigen Wert der ganzen Liegenschaft inklusive den Wert der Nutzungsreserve?

- Der isolierte Wert einer Nutzungsreserve entspricht dem Wesen nach einer Baulandreserve für eine bestimmte Nutzung. Die Lageklassenmethode ist in der Regel ungeeignet, da bei solchen Bauvorhaben viele Kosten entstehen, die den relativen Landwert nicht, oder sogar negativ beeinflussen (evtl. vorgängige Wertzerstörungen etc.). Der Wert von Ausbaureserven richtet sich ausschliesslich nach der Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens. Er kann nur mittels Rückwärtsrechnung als Differenzwert ermittelt werden:
- Bewilligungsfähige Nutzungsstudie erstellen. Diese Abklärungen, die mit dem Schätzen noch gar nichts zu tun haben, erfolgen zweckmässigerweise zusammen mit der Baubewilligungsbehörde.
- Ermitteln der zusätzlichen Nutzung, des zugehörigen zusätzlichen Mehrertrages und des entsprechenden Ertragswertes (direkte Kapitalisierung).
- Ermitteln der erforderlichen Gesamtkosten (vollständige Kostenschätzung inkl. allfällige Abbrüche, Demontagen, Anpassungen, Arbeiten am bestehenden Gebäude etc.)
- Die Differenz zwischen dem Ertragswert der Zusatznutzung und den notwendigen Kosten entspricht dem Wert der Ausnutzungsreserve.
- Nicht selten wird man feststellen, dass sich die Zusatznutzung gar nicht lohnt...
- Der Wert der ganzen Liegenschaft, inkl. den Wert der Nutzungsreserve wird ebenfalls als Differenzwert nach der Rückwärtsrechnung ermittelt:
- Der heutige Wert der gesamten Immobilie entspricht der Differenz zwischen dem maximal möglichen Ertragswert inklusive Realisierung der zusätzlichen Nutzung und den dazu notwendigen gesamten Baukosten.
- Auch hier ist unbedingt eine Plausibilisierung der durchgeführten Rechnung anzustellen: Kostet die Realisierung der Zusatznutzung mehr als sie an Nutzen erbringt? Entstehen an der bestehenden Liegenschaft infolge intensivere Nutzung Nachteile? Kann eine sofortige Realisierung tatsächlich angenommen werden? Gibt es mehrere denkbare Szenarien, die alle einzeln zu analysieren sind?

Bitte schätzen Sie solche «Phantom»-Werte nur, wenn innert nützlicher Frist auch der entsprechende Preis realisiert werden kann.

Frage 5

Sind Bauten ausserhalb der Bauzone «nachhaltige Bauten», die mit den konventionellen Methoden geschätzt werden können, oder handelt es sich um zeitlimitierte Bauten, die mit Barwertmethoden geschätzt werden müssen?

Diese Frage muss im Einzelfall für jedes separate Objekt beantwortet werden. In aller Regel stehen die Bauten auch ausserhalb der Bauzone schon lange und werden bei normalem Lauf der Dinge noch lange stehen bleiben. Die allermeisten Bauten haben eine Bestandesgarantie. Wenn keine anderen zeitlimitierten Verhältnisse vorliegen (Baurecht, bevorstehender Abbruch u.a.) so kann die Schätzung mit einer konventionellen Methode erfolgen.

Frage 6

Man munkelt, das Land hinter der Grube werde dereinst eingezont. Bereits hat es einige spekulative Landkäufe gegeben. Wie schätzt man Bauerwartungsland?

Spekulationspreise lassen sich sowenig errechnen wie zukünftige Aktienkurse. Der Verkehrswert entspricht grundsätzlich und immer dem Preis, der heute für gleichartiges Land bezahlt wird. Der Landwert ist im Vergleich zu den bezahlten Preisen nach der Vergleichswertmethode zu ermitteln. Wenn keine oder nur ungeeignete Vergleichspreise vorliegen, muss mit einer Behelfsmethode geschätzt werden. Die Lageklassenmethode liefert durchaus realistische Werte, vorausgesetzt, die zukünftige Nutzung kann bereits heute genau definiert werden. Hier liegt die eigentliche Schwierigkeit: Bei einer Schätzung nach Lageklassenmethode müssen plausible konkrete Annahmen betreffend Flächen, Baukuben u.a. zugrunde gelegt werden, die mit Sicherheit auch realisiert werden können. Es muss abgeklärt werden, ob in den Richtplänen und Zonenplänen bereits Aussagen über die zukünftigen Zonenvorschriften gemacht werden. Wenn dies nicht der Fall ist, sollte der Schätzer seine diesbezüglichen Annahmen unbedingt zusammen mit der plangebenden Behörde treffen. Bauerwartungsland besitzt noch keine tatsächliche Baureife. Darum müssen die errechneten Werte (relative Landwerte) über die noch anstehende Wartefrist bis zur rechtskräftigen Einzonung abgezinst werden (einfacher Barwert mittels Diskontierung). Das Abschätzen dieser Wartefrist ist ebenfalls eine schwierige Angelegenheit, da solche planungsrechtlichen Prozesse oftmals unkontrollierbaren politischen Entwicklungen unterworfen sind.

Die nächsten Kurse im SIV

SIV-Basiskurs 2002 in Winterthur

Auch in diesem Jahr findet erneut ein SIV-Basiskurs über die Grundlagen der Immobilienbewertung in Winterthur statt, der allen Interessenten, die sich für den Immobiliensektor interessieren offen steht.

Ort: Hotel Banana-City in Winterthur
Kursdaten: Dienstag, 17. September 2002 / Freitag, 20. September 2002
Dienstag, 24. September 2002 / Samstag, 28. September 2002
Kurskosten: für SIV-Mitglieder: CHF 1'450.– für Nichtmitglieder: CHF 1'600.–

SIV-Expertenkurs 2002/03

Am SIV-Expertenkurs 2001/2002 in Bern haben insgesamt 55 SIV-Mitglieder und Nichtmitglieder teilgenommen. Davon besuchten über 47 Teilnehmer den Gesamtkurs. Die Übrigen besuchten einzelne Lektionenblöcke oder Module. Der SIV-Expertenkurs vermittelt profundes Fachwissen für die Immobilienbewertung und die Teilnehmer erhalten ein entsprechendes Kurszertifikat. Der diesjährige SIV-Expertenkurs wird neu in Zürich-Kloten (Airport-Conference-Center) durchgeführt. Da im Jahre 2003 keine eidg. Fachprüfung stattfinden wird, ist der Kurs ganz auf die individuellen Bedürfnisse jedes einzelnen Schätzers ausgerichtet. Durch den modularen Kursaufbau können einzelne Fachbereiche belegt werden. Besonders aktuelle sind wieder die modernen finanzmathematischen Schätzungsmethoden, wie Barwert, DCF usw.

Ort: Zürich Airport
Kursbeginn: Freitag, 18. Oktober 2002
Kurstage: jeweils Freitag und Samstag (je nach Modul)
Kurskosten: auf Anfrage (je nach Modul)

Fehler: Altersabzug

Es gibt etliche Computerprogramme zur Kalkulation der erforderlichen Sanierungskosten für sanierungsbedürftige Bauten. Wer nun beim Realwert diese erforderlichen Sanierungskosten als sog. Altersabzug in die Berechnung einsetzt, begeht einen groben Fehler.

Die Sanierung bewirkt immer auch eine Wertsteigerung infolge Qualitätsverbesserung etc. Die Sanierungskosten enthalten somit sowohl werterhaltende wie auch wertsteigernde Kosten. Als Altersabzug darf jedoch nur der werterhaltende Anteil abgezogen werden.

Fehler: Tabellenwerte

Wer in Tabellen mit «von-bis»-Werten aus lauter Bequemlichkeit einfach den Mittelwert wählt, wird nie ein Meisterkoch, geschweige denn ein guter Immobilienschätzer.

Den Tabellenwerten ist grundsätzlich nicht zu trauen, und wenn schon Tabellenwerte, so muss auf Grund der eigenen Beurteilung entschieden werden, ob ein Wert am oberen oder am unteren Ende der Skala gewählt wird.

Merken Sie sich:

Immobilienbewertungen werden nicht nach Allerweltsrezepten verfasst. Gute Schätzungen sind individuelle Meisterwerke, die auf die spezifischen Eigenheiten des zu schätzenden Objektes Rücksicht nehmen.

Francesco Canonica, Bern

Der Verkehrswert älterer Mehrfamilienhäuser

Bundesgericht zitiert den SIV

Das Bundesgericht hatte sich in einem Ende letzten Jahres gefällten Entscheid mit Fragen der Enteignungsentschädigungen für eine Liegenschaft in Zürich Wollishofen zu befassen. Die Zürcher Kantonalbank als Grundpfandgläubigerin erhob gegen einen Entscheid der Eidgenössischen Schätzungskommission Verwaltungsgerichtsbeschwerde, da ihr die Entschädigung für die Enteignung des betroffenen Wohnhauses mit Restaurant zu gering erschien. Die Liegenschaft befindet sich unter dem Viadukt der A2 im Bereich der Allmend (Anschlussbauwerke Uetlibergtunnel), wo zu schnell Richtung Zürich fahrende Automobilisten öfters unfreiwillig im Bild festgehalten werden.

Das Urteil ist aus verschiedenen Gründen interessant. Vorerst hat das höchste Schweizer Gericht erstmals – und wir denken, nicht letztmals – nachlesbar Kenntnis genommen vom «Schätzerlehrgang, Grundwissen», herausgegeben vom Schweizerischen Immobilienschätzer-Verband SIV, der von unserem Präsidenten Francesco Canonica verfasst worden ist. Das Bundesgericht verweist – neben andern Werken – für seine Urteilsbegründung verschiedentlich auf dieses Buch. Das ist sehr erfreulich und motiviert uns für weitere Publikationen mit gleich hoher Fachkompetenz.

Verschiedene Erwägungen und Bemerkungen sind für uns in der Schätzerpraxis direkt – und nun erst recht – anzuwenden, während es auch Ausführungen gibt, die für uns Spezialisten weniger überzeugend sind. Zur ersten Kategorie die folgenden Beispiele, in Klammer gesetzt Kommentare von uns.

- Bei den Ermittlungen des Ertragswertes darf auf die am Stichtag bestehenden Mietverträge nur insoweit abgestellt werden, als die Mietzinse auch weiterhin erhältlich sind. (Erwägung 6a. Wir sagen dieser Thematik auch Berücksichtigung des Mietwertes anstelle des Mietertrages.)
- Setzt eine mögliche bessere Nutzung zusätzliche Investitionen voraus, können diese nicht einfach übergangen werden. (Erwägung 6c. Eine mögliche bessere

Unlängst stellte ein SIV-Mitglied im Internet (www.immobilienschaezter.ch) folgende Frage: «Ich muss den Verkehrswert eines älteren und sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhauses schätzen. Die aktuellen Mieterträge belaufen sich auf Fr. 72'000.–. Der Eigentümer will in 6 Jahren für Fr. 450'000.– eine Sanierung durchführen und dannzumal die Mietzinse auf ca. Fr. 110'000.– anheben. Wie schätzt man solche Objekte methodisch korrekt?»

Wir wollen nachstehend untersuchen, wie dieses häufige Schätzungsproblem methodisch angegangen werden kann. Dazu legen wir für dieses Beispiel fest (Annahmen):

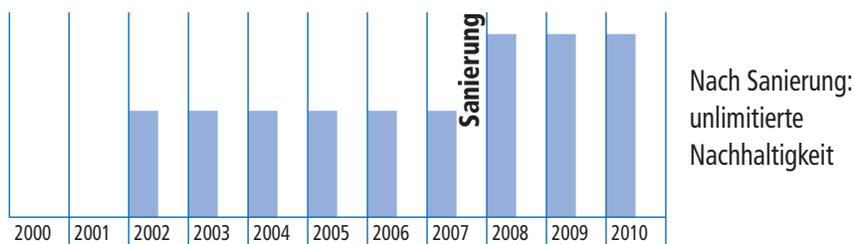
| | | | |
|----------------------------|---|-------|---------------|
| • Älteres Mehrfamilienhaus | mit 6 Wohnungen | | |
| • Heutiger Mietwert | Fr. 72'000.– (= tatsächliche Mietzinse) | | |
| • Heutiger Kap.satz: | Basiszinssatz | 4,50% | Fr. 46'285.– |
| | Kostenzuschläge | 1,75% | Fr. 18'000.– |
| | Rückstellungen | 0,75% | Fr. 7'715.– |
| | Total Kap.satz | 7,00% | Fr. 72'000.– |
| • Sanierung | Kosten | | Fr. 450'000.– |
| | Zeitpunkt in 5 Jahren | | |
| • Zukünftiger Mietwert | Fr. 110'000.– (= zuk. Mietzinse) | | |
| | Zeitpunkt ab 7. Jahr | | |
| • Zukünftiger Kap.satz | Basiszinssatz | 4,25% | Fr. 71'925.– |
| | Kostenzuschläge | 1,50% | Fr. 25'385.– |
| | Rückstellungen | 0,75% | Fr. 12'690.– |
| | Total Kap.satz | 6,50% | Fr. 110'000.– |

Kommentar:

Der Kapitalisierungssatz wird für die zukünftigen Verhältnisse geringfügig verändert:

- Nach einer Sanierung kann angenommen werden, dass die Marktgängigkeit und die Wertsteigerungsaussichten besser sind als bei einem unsanierten Gebäude. Darum wird der EK-Zinssatz um ein Viertelprozent reduziert.
- Zudem ist anzunehmen, dass bei einem sanierten Gebäude die jährlichen Kosten tiefer liegen werden als im unsanierten (reparaturanfälligen) Zustand. Darum wird auch diese Position ein Viertelpunkt tiefer eingesetzt.

Schematische Darstellung



- Phase 1: vor Sanierung Erträge während 6 Jahren (zeitlimitierte Verhältnisse, noch keine «Nachhaltigkeit») mit Kap.satz 7,00%
- Phase 2: Sanierung Sanierungskosten von Fr. 450'000.–
- Phase 3: nach Sanierung Erträge für unlimitiert lange Zeit (ab diesem Zeitpunkt herrscht «Nachhaltigkeit») mit Kap.satz 6,50%

Methodisches Vorgehen

Methodisch korrekt geht vor, wer den Wert für jede der drei Phasen gesondert berechnet, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert und summiert. Dieses Vorgehen kommt der DCF-

Methode sehr nahe, welche nicht die drei Phasen, sondern jedes einzelne Jahr separat berechnet. Nach DCF-Methode ergibt sich ein Verkehrswert von Fr. 1'251'279 (Berechnung gemäss SIVinfo – Nr. 6, März 2001). Nun kann der Verkehrswert annäherungsweise auch einfacher berechnet werden. In der Folge werden die wertmässigen Abweichungen verglichen.

Methode 1 (korrekte 3-Phasen-Methode)

- Phase 1: Barwert der Nettoerträge während 6 Jahren
Fr. 46'285 (Nettoertrag)
x Fr. 5,158 (Barwertfaktor 6 Jahre; 4,59%) Fr. 238'738
- Phase 2: Sanierungskosten total Fr. 450'000
abz. 6 Rückstellungen à Fr. 7'715
Rentenendwert Fr. 7'715 x Fr. 6,717 Fr. - 51'820
erforderlich für Sanierung somit nur Fr. 398'180
diskontieren auf heute: Fr. - 305'800
Fr. 398'180 x 0,768
- Phase 3: zukünftiger Ertragswert nach Sanierung Fr. 1'110'000 : 6,50% Fr. 1'692'308
diskontieren auf heute: Fr. 1'692'308 x 0,768 Fr. 1'299'692
Verkehrswert total (Phase 1 + 2 + 3) **Fr. 1'232'630**

Methode 2 (einfache Methode)

Die Rückwärtsrechnung (Differenzwertmethode) erlaubt, auf einfache Art und Weise den Verkehrswert solcher Objekte festzustellen. Dabei wird der Ertragswert für den zukünftigen Zustand nach der Sanierung errechnet (bei Eintreffen der unendlichen Nachhaltigkeit) und die notwendigen Sanierungskosten abgezogen.

Im vorliegenden Fall wollen wir mit aller Absicht auf die Diskontierung verzichten...

- Ertragswert: Kapitalisierung des zukünftigen Ertrages Fr. 1'110'000 : 6,50% Fr. 1'692'308
- Sanierung: abzüglich die notwendigen Sanierungskosten Fr. - 450'000
- Verkehrswert total **Fr. 1'242'310**

Vergleich der beiden Methoden

Die beiden nach völlig unterschiedlichen Methoden errechneten Verkehrswerte weichen lediglich Fr. 9'680 voneinander ab, eine Ungenauigkeit von knapp 0,8%. Diese «Ungenauigkeit» kann bei Immobilienschätzungen als «Präzision» bezeichnet werden...

Der Verzicht auf das Diskontieren zukünftiger Werte wird wettgemacht mit dem Verzicht auf die Berücksichtigung der nur kurzzeitig erzielbaren Erträge vor der Sanierung.

Aus diesem Beispiel ist folgende wichtige Erkenntnis festzuhalten:

- In einer Immobilienschätzung muss immer der Zeitpunkt gesucht werden, ab welchem Nachhaltigkeit festgestellt werden kann (keine zeitlimitierten ausserordentlichen Verhältnisse mehr, die Erträge decken die Ausgaben, die Rückstellungen gestatten alle zukünftigen grosszyklischen Sanierungen)
- Der grösste Wertbeitrag entsteht bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften durch die Verhältnisse nach erfolgter Sanierung, bei Eintreffen der unendlichen Nachhaltigkeit.
- Wenn Nachhaltigkeit festgestellt wird, bestehen keine zeitlimitierten Verhältnisse mehr, demzufolge kann mit der konventionellen Kapitalisierung gerechnet werden. Ökonomische Horizonte oder Barwertmethoden sind bei nachhaltigen Verhältnissen fehl am Platz.

Wer sich für solche und andere interessanten Schätzungsprobleme interessiert, dem sei der SIV-Expertenkurs mit seinem modularen Aufbau empfohlen. Informationen beim Sekretariat SIV.

Francesco Canonica, Bern

Nutzung wäre eine Optimierung, etwa als Folge eines Entwicklungsszenarios.)

- Versicherungswerte der Zürcher Gebäudeversicherung sind Neuwerte, sie können daher für eine Zeitwertschätzung nicht übernommen werden. (Das ist ja hoffentlich allen Schätzern klar und bereitet nur Laien Mühe. Immerhin ist zu ergänzen, dass es sich bei den Werten der Gebäudeversicherung nicht um die Neuwerte für über alle Positionen des BKP's von 1 bis 9 handelt.)
- Die Lageklassenmethode erscheint angesichts der Singularität des im Urteil umstrittenen Objektes (es ist eine sehr undurchschnittliche Liegenschaft) nur mit Vorbehalten anwendbar. Sie darf jedoch im Sinne einer Grobkontrolle zur Beantwortung der Frage beigezogen werden, in welcher Grössenordnung sich der Landwert befindet.
- Gleichfalls sind gemäss Bundesgericht relative Landwerte als objekt- und nutzungsbezogene Werte zu Vergleichszwecken wenig geeignet.

Etwas kritischer stimmen die Ausführungen zur Frage, ob bei der Lageklassenmethode für die Berechnung des Landwertes vom Zeitbauwert des Gebäudes oder vom Neuwert auszugehen sei. Wer gehofft hat, der Urvater Nägeli zu verdankende Unsinn, vom Zeitbauwert auszugehen, sei glücklicherweise nicht nur wegen der letzten Auflage des nun von Hungerbühler herausgegebenen Nachfolgerwerks definitiv vom Tisch, sieht sich getäuscht. Da ist das Bundesgericht doch zu konservativ! Wohl führt es aus, dass neuere Empfehlungen vom Neuwert resp. von den Baukosten ausgehen würden, so etwa der Schätzerlehrgang des SIV. Es ergänzt mit Verweis auf den Schätzerlehrgang auch zu recht, dass dann beim Neuwert nur jene Bauteile einbezogen werden dürfen, die voll nutzbar und mietzinserheblich sind.

Alles in allem ein lesenswertes und anregendes Urteil, nachzulesen im BGE 128 II 74 vom 18. Dezember 2001.

Kommentar für die SIVinfos
Martin Frei, Zürich



Generalversammlung vom 7. März 2002

Das Kultur- und Kongresszentrum Luzern KKL, bot unseren Mitgliedern und Gästen einen würdigen Rahmen für die GV. Nach einer ausgedehnten Besichtigung, die von kompetenten Führerinnen kommentiert wurde, fand die Versammlung im Kongresssaal des KKL statt. Die Architektur Nouvells und die Detailpflege beeindruckte und liess manchen Schätzer mit fragendem Blick über die Kosten dieses monumentalen Jahrhundertbaus nachdenken. Neben dem ausgezeichneten Ambiente im KKL, war auch der Apéro ein Genuss und förderte eine gute, kollegiale Stimmung. Das Bedürfnis zum Fachsimpeln und Meinungsaustausch konnte mit dem neuen Arrangement mehrheitlich befriedigt werden.



GV-Organisator und SIV-Vorstandsmitglied, Leo Stäuble, erklärt den Besuchern als ehemaliger Projektleiter der Bauherrschaft des KKL mit Herzblut das komplexe Bauwerk und die Gestaltungsideen.



Der Vorstand v.l. mit Jürg Gredig (SIV Forum), Charles Hirschi (QS), Heinz Lanz (Administration + Sekretariat), Leo Stäuble (Expertengruppe), Francesco Canonica (Präsident), Martin Frei (Kompetenzzentrum), Jürg Egger (Marketing) und Peter Jenzer (Internet) berichtet entsprechend der Ressortverantwortung über die Verbandsaktivitäten. Foto: Peter Jenzer



Erfreulich viele Teilnehmer besuchten die Versammlung und kamen offensichtlich aus Interesse am Verbands-geschehen und Verbundenheit mit dem SIV, was der Vorstand sehr schätzte.

SIV-Themenseminar 2002

Die Themenseminare dienen der Behandlung von aktuellen Themenbereichen. In diesem Jahr besuchten ca. 90 SIV-Mitglieder und Nichtmitglieder die beiden Veranstaltungen in Olten und Winterthur.

Das diesjährige Thema «Land im Spannungsfeld von Wert und Preis» verliert nie an Aktualität. Während einem halben Tag wurde insbesondere die Bedeutung der Landwertermittlung in verschiedenen Schätzungsverfahren aufgezeigt. Mit der Übersicht der unterschiedlichen Einflussfaktoren konnte aufgezeigt werden, dass wir uns als Schätzer vorallem auch in die Zukunft orientieren müssen «der Wert von heute wird durch die Prognosen für morgen bestimmt». Die Bedeutung von Vergleichszahl, vorallem für Landwertschätzungen, hat uns auch deutlich gemacht, dass wir als Schätzer auch «Sammler» von verschiedenen Informationen und Daten sein müssen. Doch auch das Sammeln von Daten genügt noch nicht, wir müssen diese Daten auch entsprechend ordnen und auswerten können. Eine professionelle Landwertermittlung erfordert daher auch analytische Fähigkeiten und Marktkenntnisse.



Francesco Canonica, doziert über den Landwert mit dem Beispiel vom Formel 1 -Piloten Michael Schuhmacher.

Rückblick auf den SIV-Prüfungskurs 2002

Den SIV-Prüfungskurs besuchten 25 Teilnehmer. Sie nutzten die drei Kurstage intensiv als Vorbereitung auf die eidg. Fachprüfung 2002. An dieser Stelle wünschen wir allen Absolventen der diesjährigen eidgenössischen Fachprüfung für Immobilienschätzer und Immobilienschätzerinnen viel Erfolg bei der Prüfung die ab dem 26. August 2002 in Zürich stattfindet!

SIV-Basiskurs 2002 in Egerkingen

Am ersten SIV-Basiskurs 2002 in Egerkingen nahmen insgesamt 45 SIV-Mitglieder und Nichtmitglieder teil. Der Basiskurs dient als Einstieg ins Schätzungswesen oder zur Konsolidierung des bereits erworbenen Grundwissens im Immobilienbereich. Die Teilnehmer konnten sich spezifisches Fachwissen und Knowhow und Grundwissen für die Bewertung und der Schätzungsmethoden aneignen.

NDK Immobilienbewertung an Schweiz. Fachhochschulen

In diesem Jahr wird an der Hochschule für Technik und Architektur Bern sowie an der Fachhochschule für Technik, Wirtschaft und Soziale Arbeit in St. Gallen ein Nachdiplomkurs Immobilienbewertung angeboten.

Mit dem Nachdiplomkurs Immobilienbewertung der durch den SIV doziert wird, können sich Bau- und Immobilienfachleute im Schätzungswesen auf Fachhochschulniveau ausbilden lassen. Der Lehrinhalt kann daher als allgemein anerkanntes Fachwissen in der Schweiz bezeichnet werden. Die Studenten des Nachdiplomkurses erhalten 15 ECTS Punkte (Europäisches Kreditpunktesystem) und können die Ausbildung auch als Teil einer weitergehenden Fachhochschulausbildung einsetzen (z.B. Nachdiplomstudium NDS).

Für Fragen wenden Sie sich an das SIV-Sekretariat oder direkt an eine der Fachhochschulen.

Für weitere Fragen im Zusammenhang unseres Witerbildungsangebotes steht Ihnen unser Sekretariat gerne zur Verfügung!