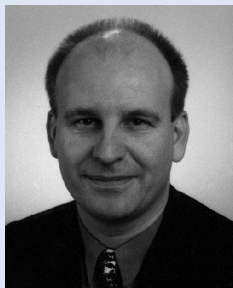


Editorial



Heinz Lanz

Unser Vorstandsmitglied, Heinz Lanz, ist eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und hat ein Nachdiplomstudium im Bereich Facility Management erfolgreich abgeschlossen. Er unterstützt den Vorstand im Bereich Controlling und weiterer organisatorischer Aufgaben und er ist seit Anfang 1999 SIV-Mitglied.

Daneben bildet das Aus- und Weiterbildungswesen in seiner beruflichen Tätigkeit eine wichtige Rolle. Weiter ist er als Studienleiter für die Ausbildung der Immobilienverwalter und -treuhänder an der Feusi Weiterbildung in Bern und an den Kaderschulen Zürich und St. Gallen verantwortlich. Auch die Fachhochschule für Technik in St. Gallen und das SIVforum zählen auf ihn als Referenten in den Fächern Immobilienbewertung und Immobilienbetriebswirtschaft.

Redaktion SIVinfos:

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

Sekretariat:

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

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

«Wer nur von Musik etwas versteht, der versteht auch davon nichts». Dieser provokative Satz ist hingespragt, ausgerechnet an die Fassade der ehrwürdigen Musikhochschule. Er hat wohl manch zartbesaitete Violinlehrerin und auch den aufgeblasenen Posaunisten ins Herz getroffen.

Der Satz hat auch mich zum Nachdenken angeregt. Wann versteht ein Immobilienschätzer und eine Immobilienschätzerin etwas vom Schätzen? Kann man denn nur vom Schätzen etwas verstehen? «Damit bin ich nicht gemeint!» werden Sie mir entgegnen. Denn schliesslich haben Sie ein breites Wissen, Sie sind ein Fachmann aus der Bau- oder Immobilienbranche, ein kreativer Architekt, ein zuverlässiger Treuhänder, ein erfolgreicher Immobilienmakler und Sie haben auch ein Diplom!

Drehen Sie die Sache doch mal um: Nur jene Architekten und Immobilientreuhänder sind «gut», die auch vom Immobilienschätzen etwas verstehen. Nicht nur «etwas», sondern viel verstehen! Nur jene kreativen Projekte sind gut, die sich auch finanzieren, realisieren und betreiben lassen. Nur jene Immobiliengeschäfte sind gut, bei denen Kosten, Wert und Preis zueinander stimmen.

Das Schätzen ist die Königsdisziplin unter allen Immobilienberufen, wie der Zehnkampf in der Leichtathletik. In der Immobilienschätzung laufen alle Fäden zusammen, hier zeigt sich, ob das Architekturkonzept gut ist, ob die Rendite stimmt, ob die Nachhaltigkeit erreicht wird. Mit der Schätzung des Verkehrswertes werden die Noten verteilt. Wie der erfolgreiche Zehnkämpfer muss auch der gute Schätzer viel lernen und viel trainieren. Das Lösen komplexer und verschachtelter Schätzungsaufgaben erfordert zudem eine grosse Erfahrung.

Die Erkenntnis daraus ist einfach: Lernen Sie noch etwas dazu! Lernen Sie auch in andern Fachgebieten. Besuchen Sie ein oder mehrere Module unseres Expertenkurses. Kaufen Sie sich Fachliteratur, fachsimpeln Sie bei jeder sich bietenden Gelegenheit mit Schätzerkollegen. Bleiben Sie nicht stehen, vor allem nicht im Schätzungswesen! Wir bieten Ihnen viele Möglichkeiten zum Lernen. Profitieren Sie von uns. Denn: «Nur wer wenig weiss, glaubt genug zu wissen!»

Ihr Francesco Canonica, Präsident SIV





Jürg Egger

Als einziger schweizerischer Berufsverband der sich ausschliesslich mit der Bewertung von Immobilien befasst, sind wir als Meinungsbildner und Methodikträger gefordert. Diese uns selbst auferlegte Führungsrolle im schweizerischen Immobilien-Schätzungswesen konnten wir durch das Angebot von einem qualitativ hochwertigen modularen Ausbildungskonzept und der Herausgabe der *SIVinfos* sowie des Fachbuches «Die Immobilienschätzung» übernehmen.

Die starke Zunahme unserer Mitgliederzahl von schon weit über 500 seit der Gründung unseres jungen Berufsverbandes, zeigt das Bedürfnis nach einer umfassenden spezialisierten Dienstleistung und Ausbildung im Schätzungswesen. Wer mit der Bewertung von Immobilien zu tun hat kommt zum SIV – dies ist uns natürlich eine Ehre, aber auch eine hohe Verpflichtung. Mit der Bildung der Experten- und einer Kompetenzgruppe wollen wir unsere Führungsrolle weiter ausbauen und festigen. Die fähigsten Schätzungsexperten sollten in unserem Verband vereint sein und ihr gesammeltes Wissen und die unbezahlbare Erfahrung an unsere Mitglieder und interessierte Firmen weitergeben. Mit vermehrten Publikationen und Themenartikel werden wir zukünftig unsere Fachkompetenz auch weiteren Branchenkreisen zugänglich machen.

Wir sind stolz auf unsere Kursteilnehmer und deren erfreuliches Engagement. Den Absolventen unserer Lehrgänge wünschen wir an der bevorstehenden 2. Prüfung für den eidg. Fachausweis für Immobilienschätzer viel Glück und Erfolg!

Ihr Jürg Egger




Weiterbildung

Auswertung des SIV-Expertenkurses 2000/2001 (SIV-Weiterbildungskurs)

Am SIV-Weiterbildungskurs 2000/2001 haben insgesamt 120 SIV-Mitglieder und Nichtmitglieder teilgenommen. Davon besuchten über 50 Teilnehmer den Gesamtkurs. Die Übrigen besuchten einzelne Lektionenblöcke oder Module. Nachdem der SIV mit dem SIV-Basiskurs bereits grosse Erfolge erzielen konnte, war man natürlich auf das Feedback aus dem SIV-Expertenkurs sehr gespannt. Bei der Auswertung wurde jeder Lektionenblock analysiert und ausgewertet. Nachfolgende Abbildung zeigt das Vorgehen bei dieser Qualitätskontrolle.

Beurteilungsverfahren

Der Kursteilnehmer beurteilte den Kurs anhand von 4 Kriterien (Kursinhalt, Stimmung, Unterlagen und Referent). Dazu konnten zusätzlich persönliche Bemerkungen aufgeführt werden. Für die Beurteilung der Kriterien setzte man ein Kreuz irgend wo auf einer Skala zwischen «Top» (rechts) und «Flop» (links). Die angezeigte Notenabstufung zwischen 1 und 6 war dabei nicht ersichtlich, diese wurde durch das *SIVforum* nach Abgabe der Beurteilung skaliert.

						
Kursinhalt					x	
Stimmung						x
Unterlagen				x		
Referent						x
Note	1	2	3	4	5	6
Bandbreite	10%	23%	43%	74%	90%	100%

Das Beispiel zeigt eine Gesamtnote von $5.25 = [(4+5+6+6)/4]$. Jedes Kriterium wurde für sich ausgewertet und benotet. Bei den Auswertungen wurden alle Bereiche unter dem Notenschnitt 5 vertieft untersucht. Für die Präsentation im *SIVinfo* wurde eine Zusammenfassung der Auswertung und Unterteilung in folgende Module vorgenommen:

- Modul A Repetition Grundlagen
- Modul B Schätzungslehre «Methodik»
Vertiefung konventionelle Schätzungsmethoden, STWE sowie Barwert- und DCF-Methoden
- Modul C Schätzungslehre «Spezialobjekte»
Gastgewerbe, Gewerbe und Industrie, Öffentliche Bauten, Infrastrukturbauten, Geschäftshäuser, Landwirtschaft
- Modul D Bauwesen und Planungsrecht
Kostenermittlungen, Bau- und Planungswesen
- Modul E Volkswirtschafts- und Rechtslehre

Die Auswertung ergab folgendes Ergebnis:

Kriterium	Note	Modul A	Modul B	Modul C	Modul D	Modul E
Kursinhalt	5.4	5.3	5.2	5.5	5.4	5.6
Stimmung	5.3	5.2	5.1	5.4	5.4	5.5
Unterlagen	5.4	5.4	5.3	5.5	5.3	5.5
Referenten	5.5	5.3	5.2	5.6	5.5	5.7
Total	5.4	5.3	5.2	5.5	5.4	5.6

Das Ziel der Beurteilung ist eine permanente Optimierung der einzelnen Lektionenblöcke, Module und schlussendlich des Gesamtkurses. Neben der insgesamt guten bis sehr guten Beurteilung des Kurses gab es vereinzelt auch Schwachstellen. Genau diese Schwachstellen gilt es jetzt zu korrigieren, um die Qualität noch weiter anheben zu können.

Das *SIVforum* ist mit dem Resultat der Auswertung zufrieden. Ein weiterer Grundstein im Aus- und Weiterbildungsangebot des SIV konnte gesetzt werden. Somit kann der SIV-Expertenkurs weiter ausgebaut und die Lehrmeinung des SIV auf Ebene Expertenwissen vertieft vermittelt werden.

An dieser Stelle sei allen Kursteilnehmern noch einmal unser Dank für das Feedback ausgesprochen.

Verbale Aussagen aus dem Prüfungsseminar 2001

Und hier noch ein paar Bemerkungen von Kursteilnehmern des SIV-Prüfungsseminars 2001:

Mit dem ganzen Prüfungsseminar inkl. Unterlagen bis ich sehr zufrieden - gute Ausgangslage zur Prüfungsvorbereitung - Optimal auf Bedürfnis zugeschnitten - Seminar war sehr gut organisiert und geführt! - Das Prüfungsseminar war sehr gut und sehr wichtig für die Vorbereitung - Generell super!

Wir könnten noch einige Bemerkungen in dieser Art anfügen. Das Seminar wurde durchwegs und mit nur wenigen Abstrichen gelobt. Wir werden uns natürlich auch hier anstrengen, die konstruktive Kritik zur Perfektionierung des SIV-Prüfungsseminars in Form von weiteren Optimierungen umzusetzen.

An dieser Stelle wünschen wir nochmals allen Absolventen der eidg. Fachprüfung 2001 für Immobilienschätzer und Immobilienschätzerinnen viel Erfolg bei der Prüfung!

SIV-Themenseminar 2001 in Olten und Winterthur

Die Themenseminare dienen der Behandlung von aktuellen Themenbereichen. Das diesjährige Thema Barwert- und DCF-Methoden kann bestimmt als Aktualität bezeichnet werden und der SIV hat auch eine dezidierte Lehrmeinung dazu. Wie schon im Weiterbildungskurs 2000/2001 wird man im Expertenkurs 2001/2002 vertieft auf diese Themenbereiche eingehen.

Infolge des grossen Interessens für Barwert- und DCF-Methoden wurde das SIV-Themenseminar gleich zweimal durchgeführt. In Olten und Winterthur besuchten insgesamt über 150 Personen die Veranstaltungen. Mit Freude konnten wir feststellen, dass diese Themen von SIV-Mitgliedern schon früh aufgenommen wurden und das Interesse für detaillierte Basisinformationen gross ist.

Mitmachen kann sich auszahlen!

Um SIV-Mitglieder und Nichtmitglieder fundiert in die Eigenheiten, Chancen und Risiken bei der Anwendung dieser Methoden einführen zu können, hat sich das *SIVforum* zu einer besonderen Aktion entschlossen. Alle Teilnehmer des SIV-Themenseminars 2001 (Olten/Winterthur) erhalten bei Anmeldung zum Modul: B1 Barwertmethoden, DCF-Methode des Expertenkurses 2001/2002, eine Kursgeldvergünstigung in Höhe der Themenseminarkosten 2001 (gilt natürlich auch bei Anmeldung für den gesamten Expertenkurs 2001/2002). Alle Teilnehmer des Themenseminars 2001 werden noch mit einem Brief auf dieses Angebot aufmerksam gemacht.

Vorstellung des SIV-Basiskurses (Herbst 2001)

Da gibt es eigentlich gar nichts mehr vorzustellen. Der SIV-Basiskurs (früher SIV-Grundkurs) ist was er schon immer war: «die einzige Möglichkeit sich systematisch in das Grundwissen im Schätzungswesen mittels SIV-Schätzerlehrgang einführen zu lassen». Der Basiskurs ist auch die Grundlage für den SIV-Expertenkurs. Wir erwarten auch in Winterthur eine grosse Zahl von Teilnehmern. Eine frühzeitige Anmeldung ist daher empfehlenswert.

Vorstellung des SIV-Expertenkurses 2001/2002 (Beginn Herbst 2001)

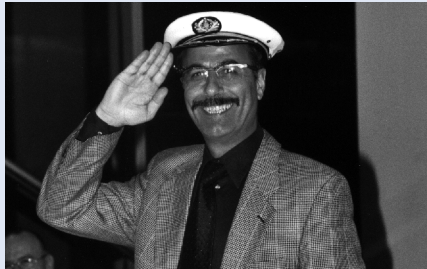
Der SIV-Expertenkurs 2001/2002 wird nach selbem Muster wie sein Vorgängerkurs (SIV-Weiterbildungskurs) durchgeführt. Die positiven Erfahrungen im modularen Aufbau des Kurses haben uns bestärkt, dieses Konzept beizubehalten. Nach wie vor steht der SIV-Expertenkurs den SIV-Mitgliedern und Nichtmitgliedern als professionelle Plattform für die individuelle Weiterbildung zur Verfügung. So können einzelne Lektionenblöcke, ganze Module oder der Gesamtkurs besucht werden. Insbesondere dient der SIV-Expertenkurs auch künftig der optimalen Vorbereitung auf die eidg. Fachprüfung für Immobilienschätzer, welche unter Aufsicht des Bundes und unter aktiver Mitwirkung des SIV als Trägerverband durchgeführt wird. Zusammen mit dem SIV-Basiskurs und dem SIV-Prüfungsseminar besteht somit ein komplettes Vorbereitungsprogramm für die eidg. Fachprüfung.

Auf dem Erfolg des letzten Kurses haben wir uns natürlich nicht ausgeruht und so wurden für den kommenden Expertenkurs einige Ergänzungen und Erweiterungen vorgenommen. Dies drückt sich alleine schon in der Anzahl Lektionen aus, welche von 132 auf 152 angehoben wurde. Die, dem *SIVinfo* beigelegten Kursinformationen, orientieren über den Kursinhalt und Sie können detaillierte Angaben über Kursinhalt und Kosten im SIV-Sekretariat anfordern.

Jürg Gredig, Stallikon

Wir gratulieren dem
500sten SIV-Mitglied
Ulrich E. Wegmann
8471 Rutschwil
und heissen ihn bei uns herzlich
willkommen!

Vor der 3. GV besichtigten ca. 70 SIV-Mitglieder die imposante Grossbaustelle vom Flughafen Kloten mit dem Dock Midfield. Beim anschliessenden Apéro im Unique airport conference center, dem Tagungsort, wurden persönliche Kontakte aufgefrischt und die Meinungen ausgetauscht.



Francesco Canonica startete als SIV Präsident mit symbolischer Kapitänsmütze pünktlich die 3. GV. Er begrüsst neben den zahlreichen SIV-Mitgliedern den Stadtpräsidenten von Kloten, Bruno Heinzmann, der über die Problematik der steigenden Attraktivität der Flughafen Region für Investoren und der sinkenden Wohnqualität für die Bewohner referierte.



Die GV-Teilnehmer stimmten einstimmig allen Anträgen des Vorstandes zu und nahmen Jahresrechnung und Budget ab. Erfreut wurde die Zunahme des Mitgliederbestandes von ca. 15% im vergangenen Jahr und die Belassung der Mitgliederbeiträge zur Kenntnis genommen.



Auch am Vorstandstisch war die kollegiale Atmosphäre im SIV zu spüren und die Anwesenden wurden transparent und umfassend über das Verbandsgeschehen und die Zukunftsstrategie informiert.

Barwertmethoden

Mit «Barwertmethoden» bezeichnet man alle jene Schätzungsmethoden, die auf den finanzmathematischen Formeln der Zinseszinsrechnung basieren. Im Schätzungswesen kommen folgende einzelnen Barwertmethoden zur Anwendung:

- Aufzinsen von einmaligen Kapitalbeträgen ergibt den einfachen Endwert
- Aufzinsen von regelmässigen Zahlungen ergibt den sog. Rentenendwert
- Abzinsen von einmaligen Kapitalbeträgen ergibt den einfachen Barwert
- Abzinsen von regelmässigen Zahlungen ergibt den sog. Rentenbarwert
- «Limitieren» von Unendlichkeitswerten ergibt den limitierten Zeitwert
- Summieren einzelner Cashflows ergibt den Discountet Cashflow

Anwendung

Die Barwertmethoden enthalten als einzige Schätzungsmethoden den Faktor «Zeit». Sie sind darum ausgesprochen geeignet, Schätzungsobjekte zu bewerten, deren Wert zeitabhängig ist (Baurecht, Wohnrecht, Nutzniessung, Wartefälle, Objekte mit eingeschränkte Nutzungsdauer, Bauten mit zeitlich limitierten Erträgen u.v.a.). Sie sind demgegenüber ausgesprochen ungeeignet für die Bewertung von unlimitierten und nachhaltig betriebenen Liegenschaften (normale Mehrfamilienhäuser u.a.).

Eine ganz konkrete Frage...

Ist es sinnvoll, den Barwert eines 5-jährigen Mehrfamilienhauses zu errechnen? Nein! Das Mehrfamilienhaus weist absolut keine zeitlimitierten Eigenschaften auf. Es kann immer wieder unterhalten, saniert und sogar abgebrochen und gleichwertig wieder aufgebaut werden: es hat eine unlimitierte beständige Nachhaltigkeit. Bei solchen nachhaltigen Objekten ohne zeitlimitierte Eigenschaften sind die Barwertmethoden ungeeignet. Befindet sich aber in diesem Mehrfamilienhaus eine mit Wohnrecht belegte Wohnung, herrschen zur Zeit ausserordentliche Leerstände, ist das ganze Gebäude im Baurecht oder muss es in wenigen Jahren umfassend saniert werden, so sind diese einzelnen Sachverhalte nur mit Barwertmethoden korrekt erfassbar.

Elemente der Barwertmethoden

Alle Barwertmethoden rechnen mit den gleichen Elementen. Diese drei Elemente müssen bekannt sein:

- **Zinssatz** Die Höhe des Zinssatzes variiert je nachdem welchen Zinskräften das Objekt (Geld, Kapital, Wert) ausgesetzt ist (z.B. Teuerung, Kapitalverzinsung, Renditeerwartung etc.)
- **Geld** Hier ist zu unterscheiden zwischen festen Kapitalbeträgen (Wert, Schuld, Guthaben) und periodisch fliessenden Zahlungen (Mietzinse, Baurechtszinse u.a.)
- **Zeitdauer** Der ganz besondere Faktor «Zeit» betrifft Dauer, Frist, Anzahl Jahre oder Perioden etc.

Finanzmathematische Formeln

Jede der einzelnen Barwertmethoden hat eine eigene mathematische Formel, die die Besonderheit der jeweiligen Zinseszinsrechnung erfasst. Für die Anwendung im Schätzeralltag ist die genaue Formelkenntnis nicht erforderlich. Wer sich für die mathematischen Grundlagen interessiert, kann im Expertenkurs das Modul «Finanzmathematik» belegen.

Praktische Anwendung im Alltag

Die Anwendung der Barwertmethoden bei Schätzungsaufgaben ist sehr einfach:

- **Verwendung von Barwerttabellen** Aus den so genannten «Barwerttabellen» können pro Jahr und pro Zinssatz die Barwertfaktoren abgelesen werden. Die Multiplikation des Barwertfaktors mit dem Geldbetrag ergibt direkt den Barwert.

- *Verwendung von EDV-Programmen* Das Excel-Programm bietet unter «Einsetzen Funktion...» unter anderem auch die finanzmathematischen Funktionen an. Damit lassen sich alle Barwertanwendungen bei Immobilienschätzungen mit einfachem Knopfdruck lösen. Heute sind auch viele handliche Taschenrechner mit den wichtigsten Barwertfunktionen erhältlich.

Beispiele

Die nachfolgenden Beispiele werden mit der Verwendung von Barwerttabellen erläutert. Solche Tabellen finden sich in jeder Buchhandlung bei Voellmy, Stauffer-Schätzle, in der mathematischen Fachliteratur und in vielen Fachbüchern über Immobilienbewertungen.

1. Aufzinsen von Kapitalbeträgen

Auf ein Sparkonto werden Fr. 10'000.– einbezahlt. Die Bank gewährt 3.5% Zins, der jeweils zum Kapital hinzugefügt wird. Wie hoch ist das Endkapital nach 25 Jahren?

Lösung: Methode «Aufzinsen» gesucht: der einfache Endwert
 Endwert = Anfangskapital x Aufzinsfaktor
 Aufzinsfaktor ab Tabelle für 25 Jahre; 3.5% = 2.363
 Endwert = 10'000 x 2.363 = 23'630

2. Aufzinsen von regelmässigen Zahlungen

Die Stockwerkeigentümer äufnen einen Reparaturfond mit regelmässigen Einlagen von jährlich Fr. 10'000.– Die Bank verzinst das Konto mit 3.5%. Über welchen Betrag können die Stockwerkeigentümer nach 25 Jahren verfügen?

Lösung: Methode «Aufzinsen» gesucht: der Rentenendwert
 Rentenendwert = Rente x Rentenendwertfaktor
 Endwertfaktor ab Tabelle für 25 Jahre; 3.5% = 38.950
 Rentenendwert = 10'000 x 38.950 = 389'500

3. Abzinsen (auch Diskontieren genannt)

In 10 Jahren wird man für die Sanierung einer Liegenschaft insgesamt Fr. 850'000.– benötigen. Welcher einmalige Betrag müsste heute auf ein Konto einbezahlt werden, um bei 3.0% Zins in 10 Jahren die erforderliche Summe zu erhalten?

Lösung: Methode «Abzinsen» gesucht: der einfache Barwert
 einfacher Barwert = Endkapital x Abzinsfaktor
 Abzinsfaktor ab Tabelle für 10 Jahre; 3.0% = 0.744
 Endwert = 850'000 x 0.744 = 632'400

4. Abzinsen von regelmässigen Zahlungen

Bei einem Baurecht beträgt der jährliche Baurechtszins 10'000.–. Welchem heutigen Wert entsprechen diese Baurechtszinse, wenn das Baurecht noch 25 Jahre läuft und der Zinssatz für Baurechtszinse 3,5% beträgt?

Lösung: Methode «Rentenbarwert» gesucht: der heutige Barwert
 Barwert = jährliche Zahlung x Barwertfaktor
 Barwertfaktor ab Tabelle für 25 Jahre; 3.5% = 16.482
 Barwert = 10'000 x 16.482 = 164'820

5. «Limitieren» von Unendlichkeitwerten

Ein Industriegebäude im Baurecht mit einem heutigen Zeitwert von Fr. 850'000.– muss unwiderruflich beim Baurechtsablauf in 25 Jahren abgebrochen werden. Welcher Wert ist in die heutige Verkehrswertschätzung einzusetzen bei einem Zinssatz von 4,5%?

Lösung: Methode «Limitieren» gesucht: der limitierte Zeitwert
 limitierter Zeitwert = heutiger Wert x (1 minus Abzinsfaktor)
 Abzinsfaktor ab Tabelle für 25 Jahre; 4.5% = 0.333
 1 minus Abzinsfaktor 1 minus 0.333 = 0.667
 limitierter Zeitwert = 850'000 x 0.667 = 566'950

6. Discountet Cashflow

Diese spezielle Anwendung einer Barwertmethode, nämlich das Summieren einzelner diskontierter Ertragsüberschüsse (oder Ertragsverluste), ist in der letzten SIVinfo eingehend behandelt worden. Hier folgt ein ganz einfaches Beispiel eines DCF-Wertes über 4 Jahre für ein Mehrfamilienhaus mit einem Basiszinssatz von 4.5%.

Vorgaben:

Cashflow im 2001, Nettoertrag (vor Umbau) = 40'000

Cashflow im 2002, Nettoverlust (wegen Umbau) = - 350'000

Cashflow im 2003, Nettoertrag (teilw. vermietet) = 80'000

Cashflow im 2004 u. folg. Nettoertrag (vollvermietet) = 100'000

Lösung:

2001: 1 Jahr abzinsen

40'000 x 0.957 = 38'280

2002: 2 Jahre abzinsen

- 350'000 x 0.916 = - 320'600

2003: 3 Jahre abzinsen

80'000 x 0.876 = 70'080

2004: 4 Jahre abzinsen

100'000 x 0.839 = 83'900

Ertragswert: 4 J. abzinsen.

100'000 : 4.5% x 0.839 = 1'864'444

ergibt total DCF-Wert

Summe der diskontierten CF = 1'736'104

Empfehlung

Im Schätzungswesen stösst man immer wieder auf Sachverhalte, die sich nur mit einer der hier beschriebenen Barwertmethoden lösen lassen, wie z.B. Wohnrecht, Baurecht, Wartefall bei aufgeschobenem Baubeginn, Leerstände, Mietverträge mit viel zu hohen (oder zu tiefen) Mietzinsen, Liegenschaften mit Sanierungsbedarf in einigen Jahren etc. Schätzungsobjekte mit zeitlimitierten Elementen müssen mit Barwertmethoden geschätzt werden. Alles andere ist unzulässig. Wir empfehlen Ihnen, sich auf dem Gebiet der Barwertmethoden auszubilden. Im Expertenkurs hat es beim entsprechenden Modul noch Plätze frei!

Francesco Canonica, Bern

Die beiden diesjährigen Themenseminare in Olten und Winterthur wurden von über 150 hochkarätigen Immobilienspezialisten und -Schätzern besucht. Das Interesse der Immobilienbranche an dieser modernen betriebswirtschaftlich orientierten Methode nimmt ständig zu und die SIV-DCF-Seminare entsprachen einem echten Bedürfnis.



Das kompetente Referententeam von links Jörg Reinecke, Betriebsök.HWV/ dipl. Immoilientreuhänder/dipl. Marketingleiter, Zürich, Heinz Lanz, eidg. Immoilientreuhänder/Facility Manager NDS FH, Bern, Francesco Canonica, Dipl. Architekt STV/Immoilienexperte, Bern, Jürg Gredig, Immoilienökonom/dipl. Bauführer SBA, Stallikon und Seminarleiter.



Der Veranstalter und Leiter vom SIVforum, Jürg Gredig, übergibt DCF-Fachdozent und SIV-Präsident, Francesco Canonica, das Mikrofon.



Aufmerksame Zuhörer im gut besetzten Auditorium der HWV Winterthur beim DCF-Themenseminar 2001 des SIV.

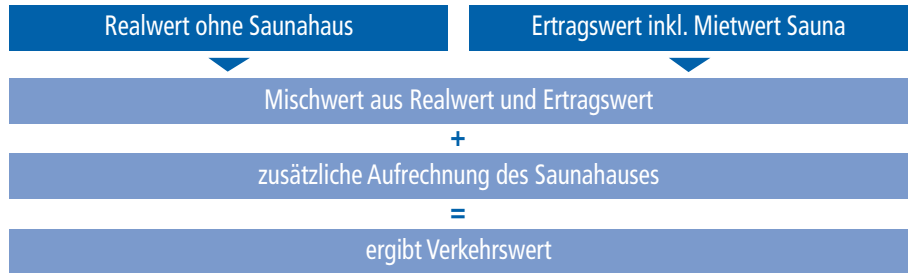
Gliederungssünde (Kongruenz + Balance)

Schlimme Fehler passieren oft bereits ganz am Anfang einer Schätzung, nämlich bei der Gliederung des Schätzungsobjektes. Grosse und komplexe Objekte werden vorteilhafterweise in Teilobjekte aufgeteilt, die für sich bewertet werden. Hier muss darauf geachtet werden, dass Teilobjekte nicht plötzlich doppelt oder nur halb bewertet werden, wenn Realwert und Ertragswert gemischt werden.

Beispiel 1:

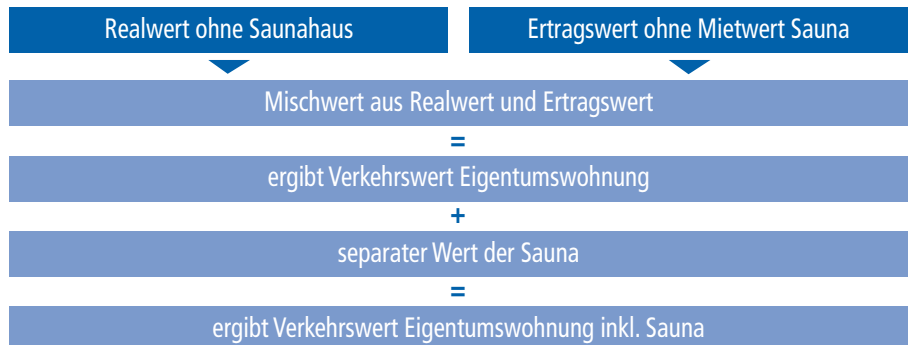
Attika-Eigentumswohnung mit Saunahaus auf der Dachterrasse.

Falsches Vorgehen:



In diesem Beispiel ist die Sauna zweimal bewertet worden. In einer korrekten Bewertung muss das Saunahaus als separates Objekt für sich bewertet werden. Es darf demzufolge weder im Realwert noch im Ertragswert enthalten sein. Der Realwertes muss kongruent sein mit dem Ertragswert (deckungsgleich).

Korrektes Bewertungsschema:



Beispiel 2:

Zusätzliches Land.

Falsches Vorgehen:



Im vorangehenden Beispiel ist das zusätzliche Land infolge Gewichtung und Mischung mit dem Ertragswert nur noch teilweise im gesamten Verkehrswert enthalten. In einer korrekten Bewertung muss das zusätzliche Land als separates Objekt für sich bewertet werden. Es darf nicht zusammen mit dem relativen Landwert bewertet werden.

Korrektes Bewertungsschema:



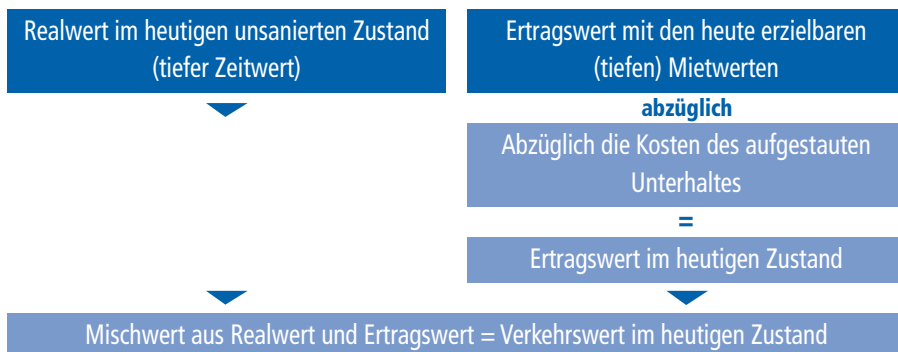
Ganz besondere Vorsicht ist geboten bei Objekten, die saniert werden müssen. Hier ist zu unterscheiden in

- erforderliche Unterhaltsarbeiten ohne Auswirkung auf die Mietzinse
- erforderliche Erneuerungsarbeiten, die eine Erhöhung der Mietzinse zur Folge haben.

Beispiel 3:

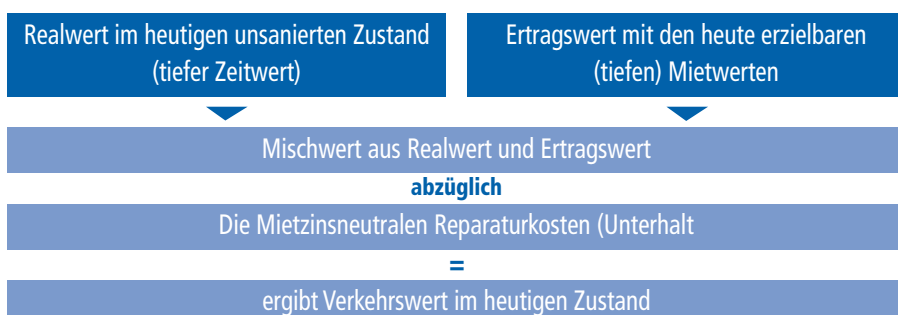
Mietliegenschaft mit «aufgestautem Unterhalt» (es sind Reparaturen vorzunehmen, die keine Mietzinserhöhungen zur Folge haben).

Falsches Vorgehen:



Im obigen Beispiel sind die wertvermindernden Reparaturkosten wegen der Vermischung mit dem Realwert nur noch teilweise berücksichtigt. In einer korrekten Bewertung sind Realwert und Ertragswert immer in einer Balance. Die Reparaturkosten müssen nach dem Mischwert abgezogen werden.

Korrektes Bewertungsschema:



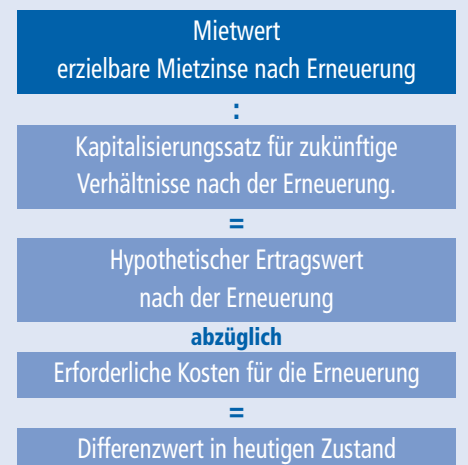
Beispiel 4:

Ältere Mietliegenschaft mit ausgewiesenem Erneuerungsbedarf (Mietwertbeeinflussend). Falsches Vorgehen:



In Beispiel 4 sind Realwert und Ertragswert nicht in Balance. Empfohlen: Differenzwertmethode.

Korrektes Bewertungsschema:



Es ist auch denkbar, eine Differenzrechnung mit der Mischwertmethode vorzunehmen. Dabei muss beim Realwert bereits der Neuwert um den Wertzuwachs der Erneuerung erhöht werden, damit der relative Landwert vom zukünftigen Wertzuwachs profitiert. Nur so sind Realwert und Ertragswert kongruent und ausbalanciert.

Anmeldung für SIV-Basis- und Expertenkurs mit Beginn Herbst 2001

In der Beilage zu diesem SIVinfo finden Sie die Kursunterlagen für den SIV-Basiskurs und SIV-Expertenkurs mit Beginn im Herbst 2001. Für Interessenten steht das beiliegende Anmeldeformular inkl. Preisübersicht zur Verfügung. Bitte benutzen Sie für die Anmeldung diese Unterlagen.

SIV-Basiskurs 2001

Der SIV-Basiskurs beginnt am Dienstag, 11. September 2001. Der Kurs ist aufgeteilt auf 4 Tage innerhalb von zwei Wochen und findet in Winterthur statt.

SIV-Expertenkurs 2001/2002

Der SIV-Expertenkurs beginnt am 19. Oktober 2001. Im Rhythmus von 14 Tagen werden jeweils am Freitag und Samstag 8 resp. 4 Lektionen unterrichtet. Der Kurs findet in Bern statt und dauert bis im April 2002.

Für weitere Fragen steht Ihnen unser Sekretariat gerne zur Verfügung.

Termine

SIV-Basiskurs (Herbst 2001)

Ort: Hotel Banana-City in Winterthur
Daten: Dienstag, 11. September 2001
Freitag, 14. September 2001
Dienstag, 18. September 2001
Samstag, 22. September 2001
Kosten: für SIV-Mitglieder: CHF 1'450.–
für Nichtmitglieder: CHF 1'600.–

SIV-Expertenkurs 2001/02

Ort: Konferenzzentrum SMUV,
Egghölzli in Bern
Beginn: Freitag, 19. Oktober 2001
Ende: Freitag, 12. April 2002
Kosten: für SIV-Mitglieder: CHF 3'450.–
für Nichtmitglieder: CHF 3'950.–

Es können auch nur einzelne Module oder Lektionen belegt werden. Siehe dazu die detaillierten Ausschreibungsunterlagen.

Internet-Schätzer-Forum

Wie bereits einige Nutzer bemerkt haben, verfügt die SIV-Homepage auch über ein sogenanntes «Diskussionsforum». Jeder kann sich via SIV-Homepage ins Schätzer-Forum einklinken, Fragen stellen, oder seine Meinung abgeben.

Was ist ein Diskussionsforum?

Auf dem Internet gibt es weltweit tausende sogenannter Diskussionsforen. Dort kann jeder seine Meinung über Gott und die Welt kundtun. Da finden sich Themen über: Autos, Architektur, Kindererziehung, Drogen, Vogelzucht etc... Vermutlich gibt es fast nichts was es nicht gibt. Beispiel: Wenn ich etwas suche oder wissen will, frage ich öfters in solchen Foren und erhalte meistens innert Stunden oder Tagen verschiedenste, interessante Antworten von irgend jemandem auf der Welt im Web. Die Diskussionsforen können ähnlich wie zB. Leserbriefe in der Zeitung verstanden werden, dh. sie sind öffentlich zugänglich. Jemand schreibt seine Meinung oder Frage entweder an jemand Bestimmten, oder stellt sie einfach in den Raum. Ist die Frage von allgemeinem Interesse, wird in der Regel von anderen Lesern geantwortet. Entscheidend ist, dass jedermann bei Fragen wie Antworten ein gewisses Mass an Sachlichkeit, Respekt und Anstand bewahrt.

Was ist das Schätzer-Forum

Auf unserer Homepage haben wir natürlich ein Berufs-Forum. Im Schätzer-Forum können bzw. sollten vorwiegend Beiträge im Zusammenhang mit Schätzen oder dem Schätzerverband behandelt werden. Ich bin der Ansicht, mit dieser Plattform verfügen wir über eine ausgezeichnete Möglichkeit, schätzungstechnische Themen sowie Lehrmeinungsverschiedenheiten uä. zu diskutieren. Es können natürlich auch Fragen gestellt, oder Tipps von anderen Schätzungsexperten erbeten werden. Möglicherweise stehen Sie vor einer schwierigen, im Moment für Sie fast unlösbaren schätzungstechnischen Frage - dann helfen Ihnen womöglich die anderen Schätzer in der Schweiz. Ich denke mir, sobald wir uns mit dieser Art der Kommunikation auseinandergesetzt haben, wird sich das Forum als eine schnelle, gute und vor allem günstige Kommunikationsmöglichkeit nutzen lassen. Natürlich lebt ein Forum von seinen Benutzern. Wenn sich nur einige wenige getrauen, einen Beitrag zu publizieren, ist das Forum leider ätzend langweilig. Wir wissen... es ist nicht immer einfach, eine «vielleicht falsche» Meinung oder «dumme Frage» unter seinem Namen zu veröffentlichen. Deshalb besteht die Möglichkeit mit einem Pseudonym aufzutreten.

Es geht auch anonym

Jeder kann unter seinem Namen oder einem sogenannten Pseudonym im Forum seinen Beitrag veröffentlichen. Der Unterschied besteht lediglich darin, dass ein registrierter Teilnehmer seinen bereits abgeschickten Themenbeitrag wieder löschen oder ändern kann. Der anonyme Teilnehmer kann den Beitrag wenn er einmal im Forum erschienen ist nicht mehr bearbeiten. Selbstverständlich kann ich als Systembetreuer, alle Beiträge bearbeiten oder löschen. Ein Mail oder Telefonanruf an mich (Tel. 032 331 53 17, jenz@althis.ch) genügt. Wie bereits erwähnt, sollte im Forum ein gewisser angemessener Stil eingehalten werden. Beleidigende Äusserungen über Beiträge oder Teilnehmer werden nicht geduldet und von uns umgehend gelöscht.

Peter Jenzer, Nidau

Anmerkung

Als Systemoperator ist es mir möglich, unbekannte Verfasser, über die IP-Adresse (persönliche Erkennungsnummer jedes Computeranschlusses) herauszufinden und zu sperren. Davon wird jedoch lediglich Gebrauch gemacht wenn sich der Betreffende im Forum über die Massen «unhöflich» benimmt.

Der Link für die Profis:

www.immobilienschaezter.ch

