

Qualitätssiegel SEK-Mitgliedschaft

In der Generalversammlung des SEK/SVIT von Anfang Mai ist David Hersberger zum Nachfolger des bisherigen Präsidenten Daniel Conca gewählt worden. ImmoBilia hat ihn zu seinen Zielen befragt.



• BIOGRAPHIE

Dr. David Hersberger ist ein profunder Kenner der aktuellen Bewertungsszene in der Schweiz. Er hat mit einem immobilienwirtschaftlichen Thema promoviert und vor seiner Tätigkeit als Bewertungsexperte praktische Erfahrung als Architekt erworben. David Hersberger ist tätig für private und institutionelle Auftraggeber sowie für behördliche Auftraggeber und Gerichte. Er ist seit 2008 Vorstandsmitglied der SEK. Daneben ist er VR-Präsident der Swiss Valuation Group AG, einer gesamtschweizerischen Bewertungsgesellschaft, die sich auf die Bewertung von Immobilienportfolios spezialisiert hat. ●

CORINA ROELEVELN-MEISTER* ●

– David Hersberger, herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Wahl zum Präsidenten der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK. Wie präsentiert sich die Kammer bei Ihrem Amtsantritt?

– Die SEK ist der grösste Fachverband von geprüften und unabhängigen Bewertungsexperten in der Schweiz. Sie besteht seit 1986 und zählt rund 250 Mitglieder. Der Verband verfügt über eine grosse Kontinuität und gute Organisation.

– Was reizt Sie am Amt des Präsidenten?

– Präsident des SEK zu sein, bietet mir die Möglichkeit, einen aktiven Beitrag für den Verband zu leisten und ihn ein Stück weiterzubringen. Andererseits bringt dieses Amt auch eine grosse Verpflichtung gegen-

über Verband und Mitgliedern mit sich. Ich habe grossen Respekt vor dem, was bisher geleistet wurde.

– Was wird sich bei der SEK unter Ihrer Präsidenschaft ändern?

– Grundsätzlich strebe ich die Fortführung bestehender und bewährter Strukturen an. Einige Tätigkeiten kamen in der Vergangenheit aufgrund der hohen Belastung von Vorstand und Mitgliedern zu kurz, ihnen will ich mich besonders widmen. So sollen die Mitglieder vermehrt Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch erhalten. Ich möchte zudem die Kommunikation inner- und ausserhalb des Verbandes optimieren. Heute wird die SEK von der Öffentlichkeit noch zu wenig wahrgenommen und ist vor allem in der Branche ein Begriff. Ebenfalls zu wenig bekannt ist die Tatsache, dass Schätzungsexperten zur Aufnahme im Verband ein As-

essment durchlaufen und Praxiserfahrung nachweisen müssen. Im Bewertungswesen ist diese Professionalität von den Anforderungen her in der Schweiz ein Einzelfall und erklärt auch, dass die Zahl der Mitglieder beispielsweise unter derjenigen des Schweizerischen Immobilienschätzerverbandes liegt. Indem Auftraggeber auf die Tätigkeit des Verbandes aufmerksam werden, erhalten die einzelnen Bewerber einen echten Mehrwert für ihre Mitgliedschaft.

– Wie wollen Sie diese Bekanntheit konkret fördern?

– Die SEK bietet ja Weiterbildungsveranstaltungen an. Bisher wurden dazu nur Mitglieder der SEK eingeladen, unter anderem auch darum, weil man das Ausbildungswesen des SVIT nicht konkurrenzieren wollte. In Zukunft scheint es mir wichtig, dass zu diesen Veranstaltungen auch Nicht-Mitglieder eingeladen werden. Mit Publikationen über Veranstaltungen der SEK soll die Aufmerksamkeit ebenfalls erhöht werden.

– Anlässlich der Generalversammlung sind Daniel Conca, der bisherige Präsident, und Daniel Lehmann aus dem Vorstand zurückgetreten. Ist es schwer, zwei neue Vorstandsmitglieder zu finden?

– In den letzten Jahren war der Vorstand relativ kontinuierlich besetzt, und auch heute bin ich überzeugt davon, dass einige Mitglieder an der fachlichen Mitwirkung im Vorstand interessiert sind. Allerdings ist es für die Einzelnen schwierig, den zeitlichen Aufwand abzuschätzen. Viele Schätzungsexperten sind Selbstständigerwerbende und üben ihre Verbandstätigkeit vorwiegend ehrenamtlich aus. Daniel Lehmann wird glücklicherweise auch ohne Einsitz im Vorstand seine Aktivitäten im Schulungswesen weiterführen.

– Wo sehen Sie die zentralen Aufgaben der SEK?

– Die SEK-Mitgliedschaft ist ein Qualitätssiegel in der Branche und stellt für jedes Kammermitglied einen Mehrwert dar. Um dies sicherzustellen muss die Kammer eine hohe Reputation haben und einen grossen Bekanntheitsgrad. Eine wichtige Aufgabe ist die Durchführung des Aufnahme-Assessments für interessierte Schätzungsexperten, um deren Wissens- und Erfahrungsvoraussetzungen abzuklären. Eine weitere ist die Kontakt- und Wissensvermittlung gegenüber und unter den Mitgliedern. Dies geschieht an Seminaren, Er-

fa-Tagungen und anderen Anlässen wie der Generalversammlung. Die Mitglieder der SEK sind auch im Ausbildungswesen aktiv, sei es als Dozenten oder Prüfungsexperten.

– Wie beschreiben Sie das Verhältnis zu anderen Verbänden im Schätzungswesen?

– Grundsätzlich ist das Verhältnis zu anderen Fachverbänden gut. Die bestehenden Fachverbände sind in der Schweiz unterschiedlich ausgerichtet und haben dadurch unterschiedliche Verbandszielsetzungen und Mitglieder. Bei den Lehrmeinungen bestehen teilweise Differenzen, die wir aber immer fachbezogen diskutieren.

– Dem Laien präsentiert sich das Schätzungswesen in der Schweiz relativ uneinheitlich, beinahe ungeordnet. Trügt dieser Eindruck?

– Meist erfolgen Schätzungsaufträge durch persönliche Kontakte oder regionale Verbundenheit. Die uneinheitliche Struktur, die Sie ansprechen, stellt deshalb kein Problem dar. Aufgrund unserer strengen Aufnahmebedingungen geniessen unsere Mitglieder jedoch ein hohes Vertrauen bei den Auftraggebern.

– Gibt es aus Ihrer Sicht Optimierungsmöglichkeiten?

– Dies ist eine schwierige, aber wichtige Frage. Dazu bestehen verschiedene Ansätze, sei es, die Bekanntheit unseres Verbandes noch zu erhöhen oder eine Personenzertifizierung (SEC) anzustreben. Damit liesse sich die Qualität der Schätzungsexperten heute und in Zukunft sicherstellen. In der Schweiz gibt es meines Wissens erst rund sieben zertifizierte Schätzungsexper-

ten – eine Zahl, die kaum rasch ansteigen wird. Die Hürden hinsichtlich Zeit und Geld sind sehr hoch. Ich selbst verfüge aus persönlichen Interessen über die Gerichtszertifizierung.

– Wie präsentiert sich das Schätzungswesen im Ausland?

– Im Ausland ist die Organisation sehr unterschiedlich. Mir persönlich sind die Verhältnisse in Deutschland am besten bekannt. Dort herrscht eine viel stärkere Reglementierung als bei uns. Unterschiedliche Vorgehensweisen entstehen bei uns, indem in der Ausbildung immer wieder neuere Lehren unterrichtet werden und gleichzeitig ältere Werke noch immer als Leitlinie gültig sind.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, die in Deutschland ein

ANZEIGE



E+S ASW

ABACUS
business software

ABACUS präsentiert die neue Software-Gesamtlösung für das Immobilienmanagement

- > Universell einsetzbar – von kleinen bis grossen Immobilienverwaltungen
- > Integrierte Gesamtlösung für sämtliche Bedürfnisse der Immobilienbranche
- > Web-basierend für Nutzung übers Internet
- > Entwicklung in enger Zusammenarbeit mit Immobilien-Profis
- > Sicherheit und Kontinuität vom führenden Schweizer Hersteller von Business Software

www.abacus.ch

ABACUS
business software

realSite

Heisse Frage zum Thema **Renovieren:**

Mit Qualität Kosten sparen?

hohes Ansehen geniessen und deren Weg dorthin sehr anspruchsvoll ist, sind etwa vergleichbar mit Mitgliedern der SEK. Allerdings kommt den einzelnen Schätzern in Deutschland eine weniger hohe Bedeutung zu als bei uns in der Schweiz, da alle mehr oder weniger untereinander austauschbar sind. Ich selber begrüsse die Situation in der Schweiz, diese Vielschichtigkeit und Offenheit für Veränderungen.

Hinsichtlich Informationsoffenheit ist uns Deutschland allerdings voraus. Gutachterausschüsse stellen sämtliche Daten von Immobilientransaktionen zur Verfügung. Bei uns werden erst einzelne Daten durch Wüest & Partner oder IAZI erhoben. Mit dem verbandsunabhängigen Verein und der Datenbank Reida sollen Daten nun öffentlich zugänglich werden.

– Welchen aktuellen Herausforderungen muss sich das Schätzungswesen heute stellen?

– Wir stehen veränderten Rahmenbedingungen und Kundenerwartungen gegenüber. Vor allem in Städten und Agglomerationen sind viele Schätzer tätig, was dem Auftraggeber beispielsweise die Möglichkeit gibt, Druck auf Zeitaufwand und Preis auszuüben.

Eine weitere Entwicklung ist die zunehmende Segmentierung. Ein einzelner Bewertungsexperte deckt nicht mehr alles ab, sondern spezialisiert sich beispielsweise auf Portfoliobewertungen, auf bestimmte Regionen oder ist beim Gericht oder einer Bank akkreditiert. Dementsprechend haben im Gegensatz zu früher nicht mehr alle Bewerter den gleichen Wissensstand.

Im Weiteren machen die zunehmende Globalisierung und der Einfluss des Auslands auch vor dem Schätzungswesen nicht Halt. Es ist wichtig für die SEK, dass sie über Informationen über die Veränderungen verfügt und Einflüsse möglichst frühzeitig erkennt und kommuniziert. Die internationalen Rechnungslegungsvorschriften verbieten beispielsweise das Mischwertverfahren. In der Schweiz darf dies seit einigen Jahren bei institutionellen Anlegern nicht mehr angewendet werden.

– Wie kann sich der einzelne Bewerter von seinen Konkurrenten abheben?

– Für den Kunden ist die Verlässlichkeit der Dienstleistung wichtig. Einerseits sollte das Resultat am Ende bestätigt werden, andererseits sollte auch der Weg dorthin plausibel und nachvollziehbar sein.

Die wahre Qualität einer renovierten Gebäudehülle zeigt sich im Laufe der Zeit. Die Witterungsbelastung ist enorm. Die technisch perfekte, hinterlüftete Eternit-Fassade, geschützt mit den hochbeständigen Faserzementplatten, bietet exzellente Funktionssicherheit. Die langlebige Qualität sorgt für nachhaltige Wirtschaftlichkeit. So werden dauerhaft Kosten gespart. **Mehr dazu unter www.etermit.ch**

**Wettbewerb 2011
Fassadenbekleidungsmaterial gewinnen!
www.etermit.ch**

Eternit (Schweiz) AG
www.etermit.ch

Eternit®

Richtig renovieren auf sicher.

– Derzeit finden Diskussionen zu den Schätzungsmethoden statt. Gibt es gleich viele unterschiedliche Schätzwerte wie Anzahl Gutachten?

– Ich hoffe nicht. Unterschiedliche Methoden sollten eigentlich zum gleichen Ergebnis führen. Welche Methode gewählt wird, ist abhängig vom Bewertungsobjekt oder von den Benchmarks, die zur Berechnung zur Verfügung stehen.

– Trotzdem liegen Gutachten von Verkäufern und Käufern oft deutlich auseinander und vermitteln den Eindruck, die Interessen des Klienten zu vertreten. Wie objektiv sind Schätzungen aus Ihrer Sicht?

– Im Gegensatz zu neutralen Gutachten, wie sie beispielsweise für Gerichte erstellt werden, können Parteigutachten leichte Unterschiede vorweisen. Die Differenz sollte jedoch nur innerhalb eines bestimmten Streubereichs liegen. Schätzungen unserer Mitglieder haben den Anspruch, objektiv zu sein.

– Wo steht die Schweizerische Schätzungsexpertenkammer ihrer Meinung nach in fünf Jahren?

– Ich hoffe, dass die SEK die bisherige Stellung ausbauen kann und weiter an Bedeutung gewinnt. ●

Siehe auch Beitrag auf Seite 50.