

# «Veränderungen früh erkennen»

In einem dynamischen Marktumfeld sind Immobilienbewerter in doppelter Hinsicht gefordert – punkto Einflussfaktoren auf die Bewertung und hinsichtlich der eigenen Dienstleistung, sagt David Hersberger, Präsident der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT.

IVO CATHOMEN •

**„In der jüngeren Vergangenheit hat das Thema Haftung des Bewerter die Runde gemacht, auch aufgrund eines Bundesgerichtsurteils. Wird die Expertise des Bewerter vermehrt hinterfragt?“**

„Immobilienbewertungen werden oftmals für wichtige Entscheidungen wie Kauf, Verkauf, Vermögensaufteilung erstellt. Bei diesen Aufträgen übernehmen Immobilienbewerter mit der Annahme eines Bewertungsmandats immer auch Verantwortung. Dieser kann der Bewerter durch eine entsprechende Ausbildung, Erfahrung und sorgfältige Arbeitsweise gerecht werden. Ich stelle in meiner Bewertungspraxis eindeutig fest, dass die Branchenanforderungen in den vergangenen Jahren gestiegen sind.

**„Die Werte von Immobilien sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, was sich in den Büchern der Immobilieninvestoren positiv niederschlägt. Wie beurteilen Sie als Bewertungsexperte diese Entwicklung und den Ausblick in die Zukunft?“**

„Vor dem Hintergrund tiefer Zinsen, der starken Zunahme der Geldmenge, von Zuwanderung und einem Mangel an alternativen Anlageklassen sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren stark gestiegen. Die anhaltende Urbanisierung hat zudem zu weiteren Preissteigerungen in den Ballungszentren geführt, während die Preise an peripheren Lagen teilweise stagnierten. Ich persönlich denke, dass die Immobilienmarktrisiken inzwischen deutlich zugenommen haben und die weitere Preisentwicklung mit grösseren Unsicherheiten verbunden ist.

**„Wo liegen die gegenwärtigen Herausforderungen des Bewerter im aktuellen Zins- und Immobilienmarktumfeld?“**

„Das Immobilienmarktumfeld ist in den letzten Jahren viel dynamischer geworden. Attraktive Bürobauten aus den 1970er Jahren sind zum Beispiel in Basel durch Wohnbauten ersetzt worden. Wir kennen Gewerbebauten und Einkaufszentren an ungeeigneten Standorten mit einer ungenügenden Kundenfrequenz, deren ursprüngliche Nutzung wenige Jahre nach der Erstellung eingestellt wurde. Der Bewertungsexperte sollte diese Veränderungen frühzeitig erkennen und in seinen Bewertungen entsprechend berücksichtigen.

**„Der Bewertungsexperte fokussiert sich zunehmend auf komplexere Objekte, während «Standardbewertungen» zunehmend, basierend auf hedonischen Modellen, kostengünstig angeboten werden. Wird sich dieser Trend fortsetzen, und wie reagieren Sie als Experte und Verbandsvertreter darauf?“**

„Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen werden heute oftmals bei der Hypothekarfinanzierung hedonisch, dass heisst mit Vergleichswerten, bewertet. Aus der Sicht des Hypothekargäbers ist bei Standardobjekten – also bei marktüblichen und vorwiegend neueren Objekten – die Bewertungsgenauigkeit



**„Wir berücksichtigen die aktuellen Entwicklungen in der Bewertungsbranche in unseren Aus- und Weiterbildungen.“**

Dr. David Hersberger FRICS, Präsident SEK/SVIT, Hersberger Experts, Allschwil, und Partner der Swiss Valuation Group AG.

oftmals ausreichend. Eine hedonische Bewertung, ohne Besichtigung und oftmals durch Immobilienlaien erstellt, kann jedoch keine Expertenbewertungen ersetzen und hat auch nicht diesen Anspruch. Beim Einzelobjekt können dabei erhebliche Abweichungen bestehen die ein Vielfaches des Expertenhonors betragen. Für mich als Bewertungsexperte sind neben den heute verfügbaren Marktdaten auch die hedonischen Bewertungen ein ergänzendes Instrument, das anwendungsbezogen sinnvoll sein kann.

**„Welche Auswirkung hat die Entwicklung auf Bildung und Berufsbild?“**

„Der Immobilienmarkt ist wegen der fehlenden Vergleichbarkeit der Objekte und der Vertraulichkeit hinsichtlich Transaktionspreisen ein intransparenter Markt. Doch in den letzten Jahren haben die verfügbaren Immobilienmarktinformationen stark zugenommen. Teilweise sind diese Informationen im Internet frei verfügbar. Andere Marktdaten werden durch verschiedene Anbieter aufgearbeitet und entgeltlich angeboten. Die Einbindung dieser

Marktinformationen in die tägliche Bewertungspraxis benötigt entsprechendes Know-how, wie Recherchierfahrung und statistische Grundkenntnisse sowie ein entsprechendes Honorarvolumen für die kostenpflichtigen Angebote. In der Ausbildung von Immobilienbewertern werden diese Entwicklungen selbstverständlich berücksichtigt und angepasst.

**„Und wie positioniert sich die SEK/SVIT künftig in diesem Umfeld?“**

„Die 1986 gegründete Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT ist ein bedeutender Fachverband für unabhängige und geprüfte Immobilienbewertungsexperten in der Schweiz und hat rund 235 Mitglieder. Die Mitgliedschaft

in der Schätzungsexperten-Kammer wird auch in Zukunft als Gütesiegel für eine hohe Fachkompetenz und langjährige Erfahrung in der Immobilienbewertung stehen. Wir berücksichtigen die aktuellen Entwicklungen in der Bewertungsbranche früh in unseren Weiterbil-

dingsveranstaltungen, in den Mitgliederseminaren und am jährlichen «Valuation Congress» in Thun.

**„Vor bald drei Jahren hat die SEK/SVIT zusammen mit den anderen Schätzerverbänden die Personenzertifizierung nach ISO 17024 lanciert. Wie fällt die Bilanz aus?“**

„Die Personenzertifizierung von Immobilienbewertern gibt es inzwischen bereits seit rund zehn Jahren in der Schweiz. Vor rund drei Jahren sind das Zertifizierungsverfahren breiter abgestützt – der SIV und der CEI sind dazu gekommen – und die Handhabung im Ablauf gestrafft worden, wodurch es kostengünstiger durchgeführt werden kann. Die Personenzertifizierung kann als sehr erfolgreich bezeichnet werden und hat bei vielen Auftraggebern einen hohen Bekanntheitsgrad. Durch das Zertifizierungsverfahren und die Rezertifizierung alle Jahre wird einem Auftraggeber die Sicherheit geboten, dass ein Bewerter das Fachwissen, die Erfahrung und alle weiteren Anforderungen wie Versicherungsschutz und Strafregisterauszug erfüllt. ●