

«Höchste Zeit für Zertifizierung»

Es besteht eine grosse Nachfrage nach kompetenten, erfahrenen und unabhängigen Experten für die Bewertung von Liegenschaften. Die einheitliche Zertifizierung der Fachleute soll die Qualität der Gutachten gewährleisten. Immobilien sprach mit Guy Lanfranconi von der Zertifizierungsstelle SEC.



• BIOGRAPHIE

GUY LANFRANCONI

Guy Lanfranconi ist dipl. Arch. FH/SIA/STV und Wirtschaftsingenieur, STV, Geschäftsführer der schweizerischen Kammer technischer und wissenschaftlicher Gerichtsexperten und der von ihr gegründeten Gesellschaft für Personenzertifizierung Swiss Experts Certification SA (SEC). •

CORINA ROELEN-MEISTER* •

In diesem Jahr wird in der Schweiz ein einheitliches Verfahren eingeführt, das die Qualitätsmerkmale von Experten auf dem Fachgebiet der Immobilienbewertung prüft. Die Swiss Experts Certification AG (SEC) hat in Zusammenarbeit mit den Verbänden CEI, SIV und SEK/SVIT ein Personenzertifizierungssystem nach ISO 17024 für Immobilienbewerter geschaffen. Das Prüfungsverfahren wird

durch die SEC, die von der Schweizerischen Akkreditierungsstelle SAS nach der Norm ISO 17024 akkreditierte Unternehmung, durchgeführt. Das Zertifikat bestätigt Fachkompetenz, Erfahrung und Unabhängigkeit der Experten und muss alle fünf Jahre erneuert werden.

– Herr Lanfranconi, wer ist die SEC und was ist ihre Aufgabe?

– Die Swiss Experts Certification SA (SEC) ist die einzige von der Schweizerischen

Akkreditierungsstelle SAS nach der Norm ISO 17024 akkreditierte Unternehmung, welche Gerichtsexperten und technische und wissenschaftliche Experten zertifiziert. Sie entstand auf Initiative der Schweizerischen Kammer technischer und wissenschaftlicher Gerichtsexperten SKGE, die bereits seit 70 Jahren besteht und viele verschiedene Branchen von Chemie, Maschinenbau, Bausachverständigen bis hin zur Gemmologie vertritt. Die SKGE reagierte damit auf die verstärkte Nachfrage nach Experten und die gestiegenen Anforderungen an diese.

– Wie sind Sie Geschäftsführer der Zertifizierungsstelle SEC geworden?

– In Zusammenhang mit meiner Tätigkeit als Architekt setze ich mich seit längerer Zeit mit Gutachten auseinander. Dabei handelt es sich um Analysen in Zusammenhang mit Baumängeln, Kostenüberschreitungen und Gerichtsprozessen. Gleichzeitig bin ich Mitglied und Sekretär der Schweizerischen Gerichtsexpertenkammer SKGE. Aus ihrer Initiative entstand vor zehn Jahren die Swiss Experts Certification SA, deren Geschäftsführer ich bin.

– Wie entstand die Idee der Zertifizierung für Bewerber?

– Vor zehn Jahren hat die SKGE festgestellt, dass Verbände branchenunabhängige Experten nach dem Bestehen der Eintrittshürde in einen Verband aus den Augen verlieren. Ob diese ihre Tätigkeit auch danach noch nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft ausführen, kann niemand überprüfen. Die SKGE wollte ein System, mit dem Experten regelmässig einer Überwachung unterzogen werden. Im internationalen Bereich gibt es dafür nur einen geeigneten Standard, dies ist die ISO-Zertifizierung 17024. Seit ihrer Einführung hat man international damit nur gute Erfahrungen gemacht.

– Was bedeutet eine Zertifizierung nach ISO 17024?

– Bei der ISO-Zertifizierung 17024 handelt es sich nicht um eine Verfahrenssondern um eine Personenzertifizierung. Zertifizierte Gutachter werden in regelmässigen Abständen wieder auf ihre Experten-Qualifikation hin geprüft.

– Wer erkannte den Bedarf bei Immobilienbewertern?

– Da eine Zertifizierung auch für Immobilienbewerter geeignet schien, man

hat diese zuerst versuchsweise durchgeführt – mit sehr guten Erfahrungen. Der damalige SEK-Präsident Daniel Conca war bei der Einführung dieser Zertifizierung sehr aktiv. Nach und nach entstand eine engere Zusammenarbeit zwischen den beiden grössten Verbänden SEK/SVIT und SIV.

–In Europa wird bereits personen-zertifiziert – mit Erfolg?

–Ich kenne hauptsächlich die Verhältnisse in Deutschland und Österreich, wo die Personenzertifizierung nach ISO 17024 ein akzeptierter Standard ist. Die HypZert GmbH bietet seit 1996 diese Zertifizierung der Immobilienbewerter in Deutschland an. Im Moment sind über 1200 aktive Experten durch HypZert zertifiziert. Daneben gibt es eine Reihe weiterer Stellen, die eine solche Zertifizierung vornehmen. In Deutschland verfügt man somit

über 18 Jahre Erfahrung. In der Schweiz erst über einige wenige. Erstaunlicherweise und im Unterschied zur Schweiz entstand die HypZert GmbH auf Initiative der Finanzbranche, sprich der Banken, nicht der Immobilienbranche.

–Nun wird das bestehende Zertifizierungsverfahren für Schätzungs-experten in der Schweiz überarbeitet. Was sind die Beweggründe?

–Das bisherige System ist zu aufwändig und zu teuer. Für jede einzelne Person, die sich als Experte zertifizieren lassen will, wird ein einzelnes Verfahren initiiert. Der Grundgedanke der Revision, für mehrere Personen einer Branche, in diesem Falle also für die Immobilienbewerter, gleichzeitig ein Zertifizierungsverfahren durchzuführen, bringt eine starke Verminderung des Aufwands. Jetzt ist das Verfahren bereit für den Markt.

–Welche Rolle spielt dabei die Zertifizierungsstelle SEC?

–Auslöser für die Zertifizierung waren die Verbände, ohne deren Mithilfe eine solche Zertifizierung gar nicht möglich wäre. Wir von der SEC sind vom Bund akkreditiert zur Zertifizierung nach dem Standard ISO 17024. Dadurch hat er im Gegensatz zu anderen Zertifikaten einen offiziellen Charakter. Die SEC ist eine selbsttragende Aktiengesellschaft und unterstützt die jeweiligen Branchenverbände bei der Umsetzung der Zertifizierung. In diesem Sinne sind wir Verfahrenshalter. Wir selbst werden vom Bund jährlich einer Prüfung unterzogen. Dadurch wird unsere Glaubwürdigkeit stark untermauert. In Zusammenarbeit mit den Verbänden stellen wir ein fachlich kompetentes Prüfungsteam zusammen, das die eingereichten Dossiers prüft.

Alles unter Dach und Fach.

**Master of Advanced Studies (MAS)
Real Estate Management**

Informationsabend

Dienstag, 27. Mai 2014, 18.00 Uhr



Karrierebegleitend studieren: fh-hwz.ch

HWZ | Hochschule für
Wirtschaft Zürich

–SEC hat im September 2013 eine Vernehmlassung zur Zertifizierung von Immobilienschätzern vorgenommen. Wer wurde zu dieser Vernehmlassung eingeladen?

–Um die Erwartungen an eine solche Zertifizierung breiter abzustützen, haben wir Banken, Verbände der Immobilienbewerter und die FINMA dazu eingeladen.

–Welche Eingaben wurden gemacht?

–Die meisten Anmerkungen betrafen die Höhe der Anforderungen. Wir werden nun prüfen, ob unsere Vorgaben tatsächlich zu streng sind. Die 24 Gutachten, die der Bewerber pro Jahr erstellen muss, sind für einen erfahrenen Immobilienbewerter kein Problem. Wir stellen jedoch fest, dass dies beispielsweise für jemanden, der nur Hotelbewertungen macht, eine grosse Hürde ist.

–Dann würde einem solchen Spezialisten also der Zugang zur Zertifizierung verwehrt werden?

–Ja, doch darüber werden die Beteiligten nun nochmals nachdenken müssen.

–Stösst die Zertifizierung auf eine breite Zustimmung bei den Immobilienbewertern?

–Verständlicherweise nicht nur, mit seinem Gesuch zur Zertifizierung gibt der Kandidat viel von sich preis. Immerhin legt er gegenüber der Prüfungskommission Rechenschaft ab über seine Tätigkeit und seine fachliche Qualifikation. Hingegen ist die Branche stark an diesem System zur Qualitätskontrolle interessiert.

–Wie läuft das Zertifizierungsverfahren ab?

–Interessenten erstellen ein Dossier mit Belegen über die Grund- und Weiterbildung, über ihre Verbandszugehörigkeit, den Nachweis über mindestens 5 Jahre Berufspraxis und Gutachtererfahrung, Referenzen von mindestens drei Auftraggebern sowie 5 Bewertungsgutachten und eine Selbstdeklaration. Diese umschreibt die Geschäftstätigkeit in Form einer Objektliste, die bestätigt, dass der Kandidat jährlich mindestens 24 Bewertungsgutachten erstellt. In einem ersten Schritt überprüfen wir von SEC die Vollständigkeit der Dossierunterlagen. Ist diese gegeben, teilen wir dem Kandidaten in Form einer Verfügung seine zwei Prüfungsexperten mit. Damit erhält er eine Einsprachemöglichkeit. Im Anschluss daran analysieren die zwei Prüfungsex-

perten die eingereichten Unterlagen hinsichtlich Fachkompetenz und Unabhängigkeit. In einem persönlichen Gespräch zwischen Prüfungsexperten und Kandidat werden offene Fragen zum Dossier bzw. zu den Bewertungen geklärt und ein Feedback abgegeben. Indem mehrere solcher Bewerbungen gleichzeitig geprüft werden, können wir den Aufwand für die beteiligten Experten verringern.

» Die Nachfrage nach qualifizierten Experten nimmt immer stärker zu.«

–Was beinhaltet die nach fünf Jahren wiederkehrende Auditprüfung?

–Der bereits zertifizierte Immobilienbewerter gibt erneut ein Dossier mit Nachweisen von Weiterbildung im Fachgebiet und der Zugehörigkeit zu einem Fachverband der Immobilienbewertung ab. Nebst der Selbstdeklaration und einer Referenz von einem Auftraggeber muss der Bewerber zwei Gutachten abgeben, die er seit der Zertifizierung oder seit dem letzten Audit erstellt hat. Der einzige Unterschied zur Erstzertifizierung ist, dass kein persönliches Gespräch mehr stattfindet.

–Warum alle fünf Jahren?

–Auch die Immobilienbewertung ist einem Wandel unterworfen. Dieser vollzieht sich jedoch nicht in kurzen Abständen. Fünf Jahre erscheinen uns angemessen. Bei den Gerichtsexperten erfolgt das Audit nach vier Jahren. Wir werden bei den ersten Audits zertifizierter Immobilienbewerter feststellen, ob die Frist und die übrigen Kriterien noch passend sind, und werden sie bei Bedarf anpassen.

–Ist den Bewertern zu empfehlen, nach jeder abgegebenen Immobilienschätzung ein Feedback beim Auftraggeber einzuholen?

–Warum nicht. Wir empfehlen beispielsweise auch unseren Gerichtsexperten, sich nach rund sechs Monaten beim Gericht ein Feedback einzuholen. Dabei geht es um Fragen wie: Hat das Gutachten die

Anforderungen erfüllt, hat es zur Urteilsfindung beigetragen und den Parteien genügt?

–Welchen Nutzen bringt die Zertifizierung den Experten und den Auftraggebern?

–Mit der Personenzertifizierung erhalten Auftraggeber die Gewissheit, einem kompetenten, erfahrenen und unabhängigen Immobilienbewerter gegenüberzustehen.

Die zertifizierten Experten profitieren, indem sie mit dem Zertifikat einen Ausweis erhalten, der ihre Fachkompetenz, ihre Berufs- und Expertenerfahrung und Unabhängigkeit belegt.

–Mit wie vielen Interessenten an einer Zertifizierung rechnen Sie?

–Wir rechnen in Bewertung wie auch in anderen Bereichen mit einer längeren Anlaufzeit und einer langsam steigenden Akzeptanz. Das Zertifizierungssystem muss erst bekannt werden und sich in der Branche etablieren. In den nächsten zwei bis drei Jahren rechnen wir nicht mit einer grossen, in fünf Jahren mit einer zunehmenden Menge an Anträgen.

–Lässt sich die angestrebte Anzahl zertifizierter Bewerter nominell benennen?

–Nein, meines Erachtens ist es weniger wichtig, wie viele Bewerber sich zertifizieren lassen, als vielmehr, wie viele Gutachten die zertifizierten Bewerber erstellen. Wir empfehlen die Zertifizierung demzufolge auch eher den professionellen Bewertern.

–Führt dies nicht zu einer Zweiklassengesellschaft unter den Bewertern?

–Nein, je nach Region und Grösse der Objekte wird und darf es immer Unterschiede bei den Bewertern geben. Die Zertifizierung ist für jene gedacht, die viele Bewertungen von grosser Bedeutung bewerten, zum Beispiel Immobilien für

einen Anlagefonds. Uns geht es darum, den Branchenmitgliedern, deren Gutachten von grosser Bedeutung sind, die Möglichkeit zu geben, diese mit einer standardisierten Prüfung mit hoher Qualität festhalten zu lassen.

–Steht diese Zertifizierung in Konkurrenz zu den Aufnahmeverfahren für die jeweiligen Verbände?

–Nein, ich bin überzeugt dass die individuellen Einstiegsverfahren in die Verbände geeignet sind und in der Verantwortung der einzelnen Verbände bleiben sollen. Zwar wäre es eine Möglichkeit, die Aufnahme in einen Verband für zertifizierte Liegenschaftsbewerter hürdenlos zu ermöglichen, die Branche hat sich jedoch für den umgekehrten Weg entschieden: Zur Zertifizierung sind nur Immobilienbewerter zugelassen, die gleichzeitig einem Verband angehören.

–Kann die Zertifizierung von Gerichtsexperten unter den Immobilienbewertern damit aufgehoben werden?

–Nein, diese wird es nach wie vor geben. Wer Immobilienbewertungen für Gerichte erstellt und die Anforderungen erfüllt, erhält mit dem Bestehen des Audits gleichzeitig auch die Zertifizierung als Gerichtsexperte, weil die beiden Verfahren aufeinander abgestimmt sind. In der Schweiz sind Gerichte jedoch frei in der Wahl von Gutachtern und damit auch bei der Entscheidung, ob ein beigezogener Gutachter zertifiziert sein soll oder nicht. Ich erwarte in gewichtigen Fällen jedoch, dass zertifizierte Gutachter vermehrt bevorzugt werden.

–Wie sieht der Fahrplan für die Umsetzung der neuen Zertifizierung aus?

–Wir stehen kurz vor Abschluss der Arbeiten. Im Sommer 2014 soll die geänderte Zertifizierung eingeführt werden. Die Ergebnisse der Vernehmlassung werden höchstens noch zu kleinen Anpassungen führen.

–Wie werden die Schätzungsexperten über die Neuzertifizierung informiert?

–Nebst der direkten Information durch die Verbände wird es zu einer gemeinsamen Information aller Beteiligten kommen.

–Die neue Zertifizierung wird von den Verbänden CEI, SIV und SEK/SVIT gemeinsam getragen. Was hat die Verbände dazu gebracht, ihre Zusammenarbeit zu verstärken?

–Die Zusammenarbeit der beiden Verbände SIV und SEK/SVIT hat sich im Bereich Zertifizierung verbessert und vertieft.

–Die Einstiegshürden zu einer Mitgliedschaft bei diesen Verbänden sind unterschiedlich. Werden sich diese inskünftig einander annähern?

–Ich erachte dies nicht als zwingend. Die Unterschiede spielen meiner Meinung nach auch keine so grosse Rolle. Das Ziel ist bei beiden Verbänden das gleiche: Ihre Mitglieder sollen auf dem aktuellen Stand sein. Erfreulich ist, dass man sich jetzt auf einen gemeinsamen Standard bei der Zertifizierung geeinigt hat.

–Welches sind die grössten Herausforderungen im Zusammenhang mit Zertifizierungen?

–Die Qualität von Gutachten ist nicht immer konstant. Im Rahmen von Audits erhalten Gutachter wertvolle Feedbacks, auf die sie reagieren können. Diese Art der

» Eine regelmässige Überwachung in Form der Zertifizierung ist eine Notwendigkeit.«

Qualitätsprüfung wird von den Experten sehr geschätzt.

–Sie haben soeben die Expertenzertifizierung im Strassen- und Verkehrswesen eingeführt. Bestehen Parallelen innerhalb der Zertifizierung unterschiedlicher Branchen?

–Ja, das Prinzip der Personenzertifizierung nach ISO 17024 ist bei den verschiedenen Branchen ähnlich. Unterschiedlich sind einzig die Kriterien zur Vergabe eines Zertifikates. Über allen steht als Dach die Unabhängigkeit, die nebst der fachlichen Kompetenz und der Erfahrung Hauptvoraussetzung für die Zertifikatserhaltung ist.

–Sie betonen die Unabhängigkeit als Kriterium. Erfüllen nicht alle Gutachten dieses Kriterium?

–Nein, rund um Gutachten für die Invalidenversicherung IV gab es beispiels-

weise im Jahr 2011 einen Bundesgerichtsentscheid. Die IV hat Verträge mit Gutachter-Organisationen, den medizinischen Abklärungsstellen, und wird von diesen gegen finanzielle Entgeltung mit einer bestimmten Anzahl Gutachten pro Jahr eingedeckt. Mit dieser finanziellen Abhängigkeit der medizinischen Gutachterstellen von der IV verstösst das Verfahren gemäss Kritikern gegen das Unabhängigkeitsgebot. Solche finanziellen Abhängigkeiten von Gutachtern tolerieren wir nicht. Gerade in der Immobilienbranche ist die Unabhängigkeit sehr wichtig.

–Wurden Sie auch schon mit dem Vorwurf der «Überzertifizierung» konfrontiert?

–Ja, ich erwarte auch von Seiten der Immobilienbewerter diesen Einwand. Ich verstehe dies ein Stück weit. Der Drang nach noch mehr Zertifizierung, noch mehr Labels ist in allen Branchen omnipräsent. Es stellt sich die Frage, ob da-

durch die Qualität im Endeffekt tatsächlich besser wird. Ich freue mich jedoch heute schon auf eine lebendige Diskussion anlässlich meines Referats am Valuation Congress 2014 des SVIT/SEK im Herbst. Die Tatsache, dass die Zertifizierung im Ausland schon lange Fuss gefasst hat und auch in der Schweiz zunehmend auf Interesse stösst, ist für mich ein Beweis dafür, dass eine regelmässige Überwachung in Form der Zertifizierung eine Notwendigkeit ist. Die zertifizierten Experten werden sich in Zukunft im Markt besser positionieren können. ●



***CORINA ROELEN-MEISTER**
Die Autorin ist Redaktorin der Zeitschrift Immobilien.