

# Immobilienbewertung im Wandel

Mit diesem Thema gelang es dem Verband der Schätzungsexperten SEK/SVIT auch in diesem Jahr wieder, eine grosse Zahl Interessenten für den Valuation Congress in Thun zu begeistern. Die Vielfalt der Referenten trug das ihrige dazu bei.



Dr. David Hersberger, SEK-Präsident und Organisator. Die Besucher melden sich für den Valuation Congress 2014 an.

CORINA ROEDEVEN-MEISTER\*

**BEWÄHRTER VERANSTALTUNGSORT.** Am 18. September erschienen wie in den Vorjahren zahlreiche Interessenten – Mitglieder der SEK/SVIT, Vertreter anderer Berufsverbände und weitere Interessenten – im Kultur- und Kongresszentrum Thun. Dr. David Hersberger, Präsident der SEK/SVIT begrüßte namentlich Daniel Hengartner, Präsident SIV, Hans Rudolf Hauri, Chairman von RICS Switzerland, Prof. Dr. Holger Michaelis, Hans Netscher, Verantwortlicher des Bodenseeforums und Bernhard Floter, Geschäftsführer vom Institut für Sachverständigenwesen in Köln, einer der grössten Institutionen, die sich in Deutschland mit dem Thema Zertifizierung von Experten befasst. Gleichzeitig ist er auch Generalsekretär von EuroExpert, dem europäischen Fachverband für zertifizierte Experten.

**KUNDENORIENTIERUNG.** Die beruflichen Anforderungen an Immobilienbewerter sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. David Hersberger betont, dass für eine erfolgreiche Tätigkeit als Bewertungsexperte neben dem Fachwissen auch ein kundenorientiertes Dienstleistungsverhalten von Bedeutung ist. Dies bestätigte auch Daniel Lehmann, Partner der Swiss Valuation Group AG, Dozent bei der SVIT Real Estate School und Präsident des Vereins

amtlicher und unabhängiger Immobilienschätzer VAS-AEC, in seinem Einführungsreferat. Er begann seine Ausführungen mit einer Auslegeordnung über die unterschiedlichen Kundensegmente, Objektarten und Bewertungszwecke. Anhand eines Beispiels vermochte er auf unterhaltsame Art darzulegen, dass unterschiedliche Bewertungsverfahren zu einem immer gleichen Verkehrswert bzw. Marktwert führen.

**„Für eine erfolgreiche Tätigkeit als Bewertungsexperte ist neben dem Fachwissen auch ein kundenorientiertes Dienstleistungsverhalten wichtig.“**

**BREITES FACHWISSEN.** Um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden, sollten Immobilienbewerter über ein breites Wissen verfügen. Zusätzliche Kenntnisse in Raumplanung, Volkswirtschaft und Soziologie sind laut Lehmann ebenso gefragt wie jene in Architektur, Geologie, Planungsrecht, Bewirtschaftung, Vermarktung etc. Bei dieser Themenvielfalt können auch Bewerber mit ihrem Wissen an Grenzen stossen, und Daniel Lehmann rät in diesem Falle zum

Beizug von Spezialisten. Die Hauptverantwortung für den Bewertungsbericht bleibt jedoch beim Experten als (Haupt-)Autor.

**DATEN HABEN MACHT.** Die nächste Referentin, Marie Seiler, ist Senior Manager bei PricewaterhouseCoopers AG und Leiterin des Bereichs Real Estate Valuation. Sie begann ihre Präsentation zum Thema Benchmarks in der Immobilienbewertung

mit einer provokativen Darstellung der Volatilität auf Basis von Bewertungen und Transaktionen. Beide liegen gemäss einer Erhebung der Performance Datenbank IPD in der Schweiz im Europäischen Vergleich «ziemlich tief», wie Marie Seiler erklärt. Überhaupt scheinen die

Immobilien in der Schweiz sehr vorsichtig bewertet zu werden, wie eine Auswertung von REIDA zeigt. Allerdings demonstriert eine weitere Quelle, der Transparency Index, dass der Schweizer Markt sehr transparent ist. Ein Widerspruch? Marie Seiler wollte diesem auf den Grund gehen und untersuchte die in der Schweiz erfassten Daten.

**UNGENÜGENDE DATEN.** Bestandes- und Angebotsdaten sind kostenpflichtig oder frei

verfügbar und bezogen auf die klassischen Renditeigenschaften sehr gut. Schwieriger ist es, Daten von Transaktionen und Neuabschlüssen zu erhalten. Anhand der wenigen vorhanden Daten lassen sich weder Transaktionspreise noch -renditen ablesen. Die Differenz zwischen der Volatilität von Bewertungen und Transaktionen entsteht laut Marie Seiler also nicht aufgrund allzu vorsichtiger Bewertungen, sondern weil die Bewerter in der Schweiz praktisch nur auf Bestandesdaten zurückgreifen können. Daniel Hengartner, Vorstandsmitglied von REIDA und Präsident SIV, rief die Anwesenden dazu auf, selbst zu einer Verbreiterung der Datenbasis beizutragen. Wenn nur jeder Bewerter zwei bis drei Transaktionsdaten erfassen würde, wäre die Datenbank um einiges reicher.

## » Der frühe Einsatz von Marketing beeinflusst die Performance und sorgt für einen nachhaltigen Erfolg.«

**WIE GENAU GEHT'S EIGENTLICH?** Diese Frage stellte sich Pascal Germanier, Leiter des Sektors Immobilienbewertungswesen des Credit Risk Management Switzerland bei der Credit Suisse, in seinem Referat. Er will vom Mythos der Genauigkeit wegkommen und begründete, weshalb der perfekten Marktwertermittlung Grenzen gesetzt seien. Toleranzen seien zulässig, sofern sie nachvollziehbar wären, auch in Bewertungen zuhanden von Banken. Logik, Klarheit und Genauigkeit im Ausdruck, eine kohärente und verständliche Sprache und das Einhalten grammatikalischer und kompositorischer Regeln seien wichtig, um den Kreditanalysten zu überzeugen. Die Verantwortung der Bewerter ist aus Germaniers Sicht gross.

**BEWERTUNGEN VOR GERICHT.** Thomas Hiltolt, Richter und Vorsitzender Geschäftsleitung Regionalgericht Oberland, verfügt zwar über keine Ausbildung zum Bewerter, dennoch kennt er sich mit Experten bestens aus. Gerichtsexperten, so Hiltolt, stehen dem Richter als «Entscheidungsgehil-



Auch dieses Jahr wurden im Thuner Lachensaal spannende Fachinformationen vermittelt.

fen» zur Seite, um dessen Wissen mit den besonderen Kenntnissen in seinem Sachgebiet zu ergänzen. Ob Bewertungsexperte oder Experte in einem anderen Fachbereich, ihnen obliegt die Sonderrolle des absolut Neutralen. Die Methode zur Wertermittlung ist laut Thomas Hiltolt für das Gericht nicht von Bedeutung. Wichtig ist, dass das Gutachten exakt und vollständig ist sowie nur die vom Gericht gestellten Fragen beantwortet.

**EXPERTEN FÜR BANKEN.** Monika Bürgi Geng leitet den Immobilienbewertungsbereich der Züricher Kantonalbank. Nebst den eigenen knapp 20 Bewertungsspezialisten arbeitet die Bank mit rund 100 externen Bewertern zusammen. In ihrem Referat betonte die Referentin die Vorteile dieses Systems, unter anderem die lokalen Marktkenntnisse, das zusätzliche Netzwerk und die Überbrückung von Kapazitätsengpässen. Bewertungsberichte zu Händen der ZKB sollten kurz und prägnant sein und vorhandene Risiken klar aufzeigen.

**DER EXPERTENQUALITÄT VERPFLICHTET.** Experten gibt es in unterschiedlichsten Themenbereichen, nicht nur in der Immobilienbewertung. Guy Lanfranconi kennt als Geschäftsführer der Gesellschaft für Personenzertifizierung SEC die Vielfalt. Die Mitglieder einer Expertenkommission haben beim Eintritt bestimmte Anforderungen zu erfül-

len. Fraglich ist, ob sie diesen nach einigen Jahren noch gerecht werden. Die international anerkannte Personenzertifizierung ISO 17024 bietet ein einheitliches Verfahren für Mitglieder der Immobilienbewerterverbände SEK/SVIT, SIV und CEI an. Sie verfolgt drei Ziele: ein für die Branche einheitliches Zertifikat, eine Überprüfung der Kompetenzen alle fünf Jahre und die Übernahme eines Standards, der sich international durchgesetzt hat.

**ZERTIFIZIERUNG ALS CHANCE.** Vor drei Wochen fanden erste Testzertifizierungen statt. Anmeldungen für die Prüfungen sind ab jetzt möglich. Guy Lanfranconi erachtete die Zertifizierung als gute Gelegenheit für Profigutachter, sich wiederholt von Fachleuten testen zu lassen und gegenüber Konkurrenten abzuheben. Seiner Meinung nach ist es «sehr positiv, dass die wesentlichen Verbände der Immobilienbewertung diese Zertifizierung mittragen.» Daniel Hengartner ergriff gleich selbst die Gelegenheit, den Bewertern im Namen des SIV die Zertifizierung nahezu legen. Nur von zertifizierten Mitgliedern wisse der Verband, dass diese den aktuellen Qualitätsansprüchen genügen und bei Anfragen an den Verband weiterempfohlen werden können.

**KRITISCHE BEMERKUNGEN ZUM SCHLUSS.** Auch den letzten Referenten des Anlas-

ses stellte der Tagungsmoderator Hans Rudolf Hecht, Eigentümer der Hecht IMMO Consult AG und Mitglied der SEK/SVIT pointiert vor. Bernhard Ruhstaller, geschäftsführender Partner der Aca-sa Immobilien-Marketing, sei «Anwalt der Nutzenden». Als solcher hielt er den Bewertern den Spiegel hin und äusser-te sich offen dazu, wie das Bewertungs-wesen von aussen wahrgenommen wird. Dem von ihm angekündigten Unterhal-tungswert wurde er mehr als gerecht. Er zeigte schlechte Beispiele von Vermark-tung und von misslungenen Namensge-bungen für Projekte. Ruhstaller verwies jedoch auch auf den Wandel, den das Im-mobilien-Marketing in den letzten Jah-ren erfahren hat bis hin zum heutigen bedeutenden Stellenwert. Der frühe Ein-satz von Marketing beeinflusse die Per-

formance stark und Sorge für einen nach-haltigen Erfolg.

**EINFLUSS EINES IMMOBILIENBEWERTERS?** Mit dieser Frage setzt sich Bernhard Ruhstal-ler im zweiten Teil seines Referats ausei-ner. Offen äusserte er seine Ansicht, dass Immobilienbewerter kaum wahrgen-ommen werden. Er hielt den Schätzungs-experten den Spiegel hin und empfahl in-terne Massnahmen und ein verstärktes Auftreten gegen aussen. Es werde viel Gu-tes getan in dieser Branche, beispielswei-se die Zertifizierung, wie Ruhstaller findet, aber es werde viel zu wenig darüber ge-sprochen. Gleichsam als Hausaufgabe gibt er den anwesenden Bewertern Ratschläge für mögliche künftige Marketingmassnah-men und rundet den Valuation Congress 2014 humorvoll, aber kritisch ab.

**SAVE THE DATE.** David Hersberger beur-teilte in seinem Schlusswort den Inhalt der Tagung als inhaltlich breit. Er dank-te den Referenten für die facettenreichen Präsentationen und den hohen Praxisbe-zug. Das Datum des nächsten Valuation Congress steht bereits fest: Am Donner-s-tag, 17. September 2015 sollen wieder-um spannende Referate ein aktuelles The-ma beleuchten. Noch ist dieses offen, eine Teilnahme lohnt sich jedoch bestimmt, nicht zuletzt wegen des Networkings, zu dem sich in den Pausen im KK Thun auch in diesem Jahr gute Gelegenheit bot. ●



**\*CORINA ROELEVEN-MEISTER**  
Die Autorin ist freie Mitarbeiterin der Zei-tschrift Immobilien.

ANZEIGE

# Alles unter Dach und Fach.

## ■ MAS Real Estate Management

Infoabend: Do, 4. Dezember 2014, 18 Uhr

Jetzt informieren: [fh-hwz.ch/masrem](http://fh-hwz.ch/masrem)

Karrierebegleitend studieren: [fh-hwz.ch](http://fh-hwz.ch)

**HWZ** | Hochschule für  
Wirtschaft Zürich