

DANIEL LEHMANN* ●

KAUM STRUKTURIERT. Das Bewertungswesen ist in der Schweiz vom Gesetzgeber wenig strukturiert, im Gegensatz etwa zu Deutschland, wo die «Wertermittlungsverordnung» eine allgemein gültige Grundlage für die Schätzer darstellt. Ausnahmen hiervon bilden die «Eidgenössische Schätzungsanleitung» für die Landwirtschaft oder die Kantone, in denen für die amtlichen Bewertungen spezielle Regelwerke erlassen wurden. Dafür weist die Schweiz eine Vielfalt an Fachverbänden auf: Nicht weniger als sechs Organisationen stehen untereinander in Konkurrenz um die Gunst und die Ausbildung ihrer Mitglieder und treiben so die Entwicklung des Bewertungswesens voran.

HOHE ANFORDERUNGEN. Die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK-SVIT dürfte der Leserschaft der «Immobilien» bekannt sein. Sie ist das Fachorgan für Immobilienbewertungsfragen innerhalb des SVIT. Die rund 400 Mitglieder stammen aus der ganzen Schweiz und sind oftmals auch Mitglied einer regionalen SVIT-Sektion. Die Aufnahmebedingungen in die SEK sind vergleichsweise streng. Kandidaten reichen ein Dossier mit einer Anzahl selbst verfasster Bewertungen an die Aufnahme-kommission ein, welche nach Sichtung



ANZEIGE

Trockag

Wänn's ums Trockne salt!

- **Wasserschadensanierungen**
- **Bauaustrocknungen**
- **Isolationstrocknungen**
- **Mikrowellen-Trocknung**
- **24 Std. Notservice**

www.trockag.ch

Dietikon	043 322 40 00	
Boniswil	062 777 04 04	
Chur	081 353 11 66	
Horw	041 340 70 70	
Muttenz	061 461 16 00	Partner

QUALITÄT DANK KONKURRENZ

Immobilienbewerter sind in der Schweiz unterschiedlich organisiert. Daniel Lehmann, ehemaliges Vorstandsmitglied der Schweizerischen Schätzungs-experten-Kammer SEK-SVIT geht der Frage nach, ob sich die einzelnen Verbände im Weg stehen.



» Die Auftraggeber dürfen erwarten, dass die geschätzten Werte und die tatsächlich erzielten Preise eine geringe Streuung aufweisen.«

der Unterlagen zu einem Assessment einlädt. Neben dem nötigen Fachwissen, welches ungefähr dem Stand der Berufsprüfung für den eidg. Fachausweis entspricht, sind auch berufliche Erfahrung und ein einwandfreier Leumund gefordert. Die Schätzungsexperten-Kammer hält damit die Latte bewusst hoch, ihre Mitglieder sollen sich gegenüber Auftraggebern, Behörden und Gerichten als ausgewiesene Experten beweisen.

Es werden aber regelmässig Diskussionen geführt über den Umstand, dass mit der restriktiven Aufnahmeabgrenzung potenzielle Mitglieder abgewiesen werden, weil sie keine genügende Anzahl selbst verfasster Gutachten nachweisen können, da sie beispielsweise in einer Funktion tätig sind, wo sie zwar täglich mit Bewertungsgutachten konfrontiert werden, selber aber keine solchen verfassen. Gerade für das Netzwerk unter den Bewertern wären aber solche Fachexperten und oft Schlüsselpersonen der Branche sehr wertvoll. Sicherlich wird die Diskussion zu diesem Thema erneut im Vorstand der SEK aufgenommen werden.

WER IST SEK-MITGLIED? Das typische SEK-Mitglied hat seinen beruflichen Hintergrund in der Immobilienwirtschaft, seltener in der Baubranche. Eher wenige befassen sich ausschliesslich mit Bewertungen, oft ist das Bewertungswesen ein Teil aus ihrem interdisziplinären beruflichen Alltag rund um Immobilien. Zahlreiche Mitglieder sind selbstständig erwerbend oder in leitender Position mit Ergebnisverantwortung tätig und nutzen die Bewertungsaufträge auch zur Akquisition von Mandaten und zur Erweiterung des beruflichen Netzwerks. Die SEK-Experten werden oft als Gerichtsexperten oder in Schiedskommissionen eingesetzt, und sie sind natürlich eine wichtige Stütze als Prüfungsexperten und Dozenten in der Ausbildung.

VEREINIGUNG FÜR AMTLICHE SCHÄTZER. Ein weiterer Fachverband ist die Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten SVKG. Hier sind vorab die Bewerter der Steuer- oder Schätzungsämter der Kantone und des Bundes organisiert. Voraussetzung für die Mitgliedschaft ist im Regelfall eine amtliche Schätzerfähigkeit. Zwischen



• **BIOGRAPHIE**
DANIEL LEHMANN
 Der Autor ist dipl. Architekt FH und Immobilienbewerter mit eidg. FA. Er ist Partner der Swiss Valuation Group AG sowie Dozent und Fachbeirat bei der SVIT Swiss Real Estate School. •

verankert. Kandidaten für die Mitgliedschaft werden auch in einem individuellen Assessment geprüft. Die Mitglieder arbeiten primär bei den grossen Bewertungsgesellschaften, Investoren oder Wirtschaftsprüfern und weisen oft einen beruflichen Hintergrund aus dem Umfeld der Ökonomie auf. Nicht wenige befassen sich hauptberuflich mit der Immobilienbewertung, vor allem mit der Bewertung von Portfolios der grossen Anleger und Immobiliengesellschaften. Die RICS war zudem federführend bei der Herausgabe der «Swiss Valuation Standards», welche in Zusammenarbeit mit den meisten hier genannten Verbänden erarbeitet wurden.

der SEK-SVIT und der SVKG findet ein kollegialer Austausch statt, die beiden Verbände sind zudem gemeinsam Herausgeber des Schweizerischen Schätzerhandbuchs. Die Mitglieder der SVKG sind in der Regel hauptberuflich in einer öffentlichen Funktion im Bewertungswesen tätig. Sie engagieren sich neben der Ausbildung und als Prüfungsexperten auch in der Weiterentwicklung des Schätzerhandbuchs und in den zweimal jährlich stattfindenden Tagungen der Weiterentwicklung des Bewertungswesens.

ÖKONOMISCHER BACKGROUND. Die RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) ist hauptsächlich in der Finanzwelt

VIELFALT AN VERBÄNDEN. Der Schweizerische Immobilienschätzerverband SIV zählt rund 1000 Mitglieder. Die Mitgliedschaft steht grundsätzlich allen Fachleuten offen, der berufliche Hintergrund der Mitglieder ist häufig in der Bau- und Planungsbranche zu finden, aber auch in zahlreichen anderen verwandten Berufsbildern. Ähnlich wie bei der SEK-SVIT sind die Mitglieder eher selten hauptberuflich als Schätzer tätig, sondern nutzen die Bewertungsaufträge als Bestandteil einer vielfältigen Tätigkeit rund um Bau und Immobilien.

Der VAS-AEC (Verein amtlicher und unabhängiger Immobilienschätzer, Association des estimateurs officiels et indépendants) zählt rund 150 Mitglieder, welche schweremässig aus dem Raum Bern stammen.

Nur in der Westschweiz vertreten ist die «Chambre Suisse des expert en estimation immobilière» CEI. Sie steht der USPI (Union Suisse des professionnels de

ANZEIGE

swiss
 // valuation group

Bewertung von Immobilienportfolios und Einzelobjekten

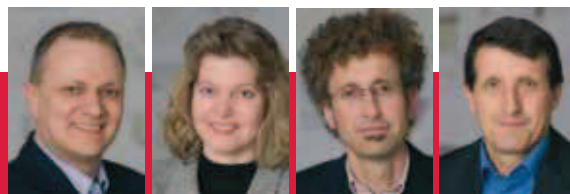
Swiss Valuation Group AG

Die gesamtschweizerische Expertengruppe für die Bewertung von Immobilien | www.valuationgroup.ch

Basel 061 301 88 00

Bern 031 331 80 22

Zürich 044 380 42 00



Immobilien) nahe und ist als etablierter Fachverband neben der neu in der Westschweiz Fuss fassenden SEK, die eine Antenne Romandie eröffnet hat, Träger der französischen Berufsbildung.

VIelfALT AUCh IN DER AUsbILDUNG. Im Bildungswesen rund um die Immobilienbewertung ist die Vielfalt ebenfalls gross, da die Verbände Träger der verschiedenen Schulungsangebote sind. Daneben stellt auch der Arbeitsmarkt unterschiedliche Anforderungen an die Ausbildung, was zu einer Vielzahl von Kursangeboten der verschiedenen Verbände führt.

Die wohl renommierteste Bewerterausbildung ist die Berufsprüfung zum eidgenössischen Fachausweis. Sie wurde unter der Aufsicht des Bundesamtes für Berufsbildung und Technologie BBT 1999 erst-

mals durchgeführt. Trägerverbände sind der SVIT mit der SEK, die SVKG und die USPI mit der CEI. Vor einigen Jahren hat sich der SIV aus der Trägerschaft zurückgezogen. Jährlich treten etwa 80 Kandidaten zur Prüfung in der deutschen oder französischen Schweiz an, sie gilt in der Branche als anforderungsreich und genießt bei den Arbeitgebern ein hohes Ansehen. Kurse zur Vorbereitung auf die Prüfung bieten neben dem SVIT auch weitere Privatschulen an.

UNTERSCHIEDLICHE LEHRMITTEL. Als hauptsächliches Lehrmittel steht das neu in der SVIT-Schriftenreihe erschienene Buch von Kaspar Fierz «Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften» im Vordergrund, neben dem Schätzerhandbuch. Da an der Prüfung berechtigterweise das

Beherrschen verschiedener Bewertungsmethoden gefragt ist, ist die Ausbildung möglichst vielschichtig strukturiert, auch um die Anforderungen der Trägerverbände an ihre Kandidaten zu erfüllen. Ausserhalb der Kurse, welche auf die Berufsprüfung vorbereiten, hält der SVIT auch Ausbildungsangebote in Sachen Immobilienbewertung für unterschiedliche Bedürfnisse bereit. Der Sachbearbeiterkurs richtet sich an Einsteiger, welche neu in der Immobilienbewertung tätig sind, der Intensivkurs hingegen mehr an gestandene Berufsleute, die ihr Bewertungswissen auffrischen oder vertiefen wollen. Nicht unerwähnt bleiben sollte schliesslich, dass die meisten Vertiefungslehrgänge des SVIT oder auch die Ausbildung zum dipl. Immobilien-Treuhänder mehr oder weniger umfangreich im Fach Immobilienbewertung ausbilden.

ANZEIGE

MEINE CHANCE **WIR Bank**

FINANZIEREN
ZU TOP-KONDITIONEN

WIR-Kredite zu 1%

www.wirbank.ch
Telefon 0848 947 947

Der SIV hat an verschiedenen Schweizerischen Fachhochschulen einen modular aufgebauten Kurs im Angebot, der je nach Umfang der besuchten Module als CAS oder als DAS abgeschlossen werden kann. Damit ist die Ausbildung mit dem Bologna-Modell kompatibel. Der Stoffplan und die Anforderungen sind ähnlich wie bei der eidgenössischen Berufsprüfung. Als Lehrmittel hat der SIV das Buch «Die Immobilienbewertung» von Francesco Canonica herausgegeben. Ferner bietet der SIV, wie auch die SEK-SVIT oder der VAS-AEC, Tagesseminare oder Schätzer-treffen zum Wissens- und Erfahrungsaus-tausch zu ausgewählten Themen an.

Die Universität Zürich bietet über ihr Center for Urban & Real Estate Management CUREM je einen Lehrgang «Grund-lagen der Immobilienbewertung» und

«Advanced Real Estate Valuation» an, die primär von RICS-Mitgliedern bestritten werden.

HOHE PROFESSIONALITÄT. Diese Vielzahl an Verbänden und die gesunde Konkurrenz an Ausbildungsangeboten führen dazu, dass das Immobilienbewertungs-wesen in der Schweiz weit entwickelt und die Entwicklung keineswegs abgeschlos-sen ist. Die Auftraggeber dürfen erwar-ten, dass die geschätzten Werte und die tatsächlich erzielten Preise eine gerin-ge Streuung aufweisen. Lautet ein Be-wertungsauftrag, es sei der Marktwert (=Verkehrswert) festzustellen, so müs-s-te eigentlich, unabhängig der Methoden-wahl und der Verbandszugehörigkeit des Schätzers, der am Markt erzielbare Ver-kaufserlös prognostiziert werden kön-

nen. Wert und Preis sind zwar grundsätz-lich nicht dasselbe, aber der Marktwert ist in der Regel ein Preis. Je näher der beurkundete Kaufpreis beim zuvor ge-schätzten Marktwert liegt, umso besser hat der Bewertungsexperte seinen Auf-trag erfüllt.

MITEINANDER STATT GEGENEINANDER. Es ist im heutigen Umfeld der je nach Region sehr lebhaften Immobilienmärkte unab-dingbar, dass die Bewertungsexperten am Markt bleiben und das aktuelle Ge-schehen aufmerksam verfolgen. So ge-sehen sind eine Mitgliedschaft in einem oder besser mehreren Verbänden zum Austausch mit Fachkräften und die ste-tige Weiterbildung eine eigentliche Vor-aussetzung, um verlässliche Bewertungs-ergebnisse zu erzielen. ●

ANZEIGE



Rohrinnensanierung NeoVac «AquaSan»

Unsere Sanierung von Trinkwasserleitungen erfolgt von der Reinigung bis zur Beschichtung im geschlossenen System. Böden und Mauern bleiben unversehrt. Die schonende Behandlung mittels Druck-Verfahren spart Zeit und vor allem Kosten! Mehr über die Leistungen der NeoVac AquaSan AG unter **+41 (0)41 449 44 40** oder **www.neovac.ch**.



IHR PARTNER
FÜR GEBÄUDE- UND
UMWELTTECHNIK



Inwil • Oberriet • Pratteln • Worb • Bulle • Porza • Crissier • Dübendorf • Götzis/A • Ruggell/FL