

«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 Branchenforderungen 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, das 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 Expertenhonoraars 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 Recherchiererfahrung 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-

dungsveranstaltungen, in den Mitglieder-seminaren 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 Strafregistrauszug erfüllt.

Marktwert und Marktpreis

Viele Immobilienbewerter werden immer wieder verunsichert. Ein sorgfältig errechneter Verkehrs- bzw. Marktwert wird am Markt zum Teil erheblich übertroffen, auch nach einer Überprüfung mit den heute sehr gut bestückten Datenbanken¹.



Wie viel müsste wohl für diese Anlageliegenschaft bezahlt werden (Preis), aber wie hoch finanziert eine Bank (abhängig vom Wert)?

HANS RUDOLF HECHT* •

WERT UND PREIS SIND NICHT DASSELBE. Die Unterscheidung von Wert und Preis gehört zu den wichtigsten Grundsätzen im Schätzungswesen. Nicht zufällig zählt diese Unterscheidung – als allererste Regel überhaupt - zu den Kernaxiomen von Kaspar Fierz². Auch in den Swiss Valuation Standards (SVS) wird diese wichtige Unterscheidung hervorgehoben³. Wer diese beiden Begriffsinhalte nicht sauber auseinander hält, dürfte in unserer Branche nicht glücklich werden.

ES GAB AUCH SCHON ANDERE ZEITEN. In der Zeit der grossen Immobilienkrise zu Beginn der 1990er-Jahre wurden die – mehrheitlich sicher sorgfältig errechneten – Verkehrswerte am Markt einfach nicht mehr bezahlt. Mit dramatischen Folgen, denn nach kurzer Zeit waren die angeblich hypothekarisch gesicherten Bankenkredite nicht mehr gedeckt, was die Banken dazu zwang, zusätzliche Amortisationen oder weitere Sicherheiten zu verlangen. Wer diese nicht liefern konnte, wurde unter Umständen betrieben mit der Folge,

dass das pfandgebende Haus verkauft oder versteigert wurde und – typisch für eine Immobilienkrise – ein weniger hoher Preis gelöst wurde, als der damalige Verkehrswert ausgemacht hätte. Ein Verkehrswert, der eine hohe Hypothek überhaupt erst möglich gemacht hatte. Dieses Szenario konnten wir in den USA von 2007 bis 2010 erleben.

HEUTE IST DAS GANZ ANDERS. Das meinen viele – auch wenn es sich hier nicht um eine gesicherte Erkenntnis handelt. Historisch sehr tiefe Zinsen sind verantwortlich, dass Häuserpreise schneller wachsen als Bewertungsexperten ihre Schätzungen anpassen können. Seit einiger Zeit haben Banken begonnen die Tragbarkeit von selber genutztem Wohneigentum mit einer Verzinsung von 5% sowie einer Amortisation von 1% zu prüfen. Wer das notwendige Einkommen (meist das dreifache der errechneten Durchschnittskosten des Wohneigentums) nicht aufwies, bekam entweder gar keinen Kredit oder musste sich mit einer verringerten Belehnung zufrieden geben.

Damit wurde zwar das Preiswachstum im Bereich des selber genutzten Wohneigentums eingedämmt, aber bei Mehrfamilienhäusern werden weiterhin hohe oder überhöhte Preise bezahlt, die bewertungsmässig kaum begründet sind. Der Anlagenotstand ist derzeit so gross, dass Anleger ihre Eigenkapitalverzinsung teilweise bis auf 0% heruntergefahren haben.

MÜSSEN WIR DIE BEWERTUNGEN ANPASSEN? Steigen die Preise von Liegenschaften mehr und mehr (neudeutsch nachhaltig), kommen Bewertungsexperten unter Druck. Es ist zwar richtig, dass ein einziger Preisausreisser allein diesen Druck nicht herstellt. Heute werden aber – vor

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
St. Gallen 071 552 07 20

