Eine Branche im Wandel

Immobilienbewertung – Die zunehmende Globalisierung stellt auch die Schweizer Schätzungsexperten vor Herausforderungen. Wichtig sei, die Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, meint SEK/SVIT-Präsident David Hersberger.

Interview: Birgitt Wüst, Bild: PD

IMMOBILIEN Business: *Herr Dr. Hersberger, am 18. September findet in Thun bereits zum dritten Mal der Swiss Valuation Congress statt. Wie laufen die Voranmeldungen?*
David Hersberger: Der Zuspruch ist wie in den Vorjahren äusserst rege: Es sind nur noch wenige Plätze frei.

Veranstalter ist die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT, deren Präsident Sie sind. Dieser Fachverband wurde 1986 gegründet. Hat sich aus Ihrer Sicht die Immobilienbewertungspraxis in der Schweiz seither geändert?
Sicher – sie ist deutlich professioneller geworden. Inzwischen hat der Verband 235 Mitglieder, alles qualifizierte Bewertungsexperten mit breitem Fachwissen sowie umfassender Bewertungspraxis; die Bewertungen werden nach anerkannten einheitlichen Standards erstellt.

Was ist dazu erforderlich?
Bei der Bewertung von Liegenschaften ist neben einem interdisziplinären Fachwissen eine breite Praxiserfahrung erforderlich. Unsere Mitglieder verfügen nicht nur über bau- und immobilienspezifisches Know-how, sondern sind auch mit betriebs- und volkswirtschaftlichen Fragen vertraut. Wer SEK-Mitglied ist, kennt sich mit allen wichtigen Bewertungsverfahren und den Bewertungsaspekten der wichtigsten Rechnungslegungsvorschriften aus.

Wie stellt SEK/SVIT diese Expertise sicher?
Beim Aufnahmeverfahren für die Einzelmitgliedschaft in unserer Kammer muss jeder Bewerber eine Auswahl von Bewertungen einreichen, die anschliessend beim Assessmentgespräch mit der Aufnahmekommission besprochen werden.

Welche Voraussetzungen müssen die Bewerber mitbringen?
Die Einzelmitgliedschaft kann durch Immobilienfachleute mit eidgenössischem Diplom oder eidgenössischem Fachausweis in einem anerkannten Immobilienberuf oder mit einem vergleichbaren international anerkannten Abschluss erworben werden, ferner durch Personen, die mindestens sechs Jahre Berufserfahrung in der Immobilienwirtschaft ausweisen können. Gleichzeitig ist von diesen Personen der Nachweis einer mehrjährigen aktiven selbstständigen Tätigkeit im Schätzungswesen zu erbringen; sie müssen in der Lage sein, Gutachten fachlich einwandfrei zu verfassen.

Sie sagten, alle SEK/SVIT-Mitglieder kennen sich mit den gängigen Bewertungsverfahren aus. Um welche handelt es sich?
Die Bewertungsmethodik wird auftrags- und objektweise festgelegt; wobei in der Regel bei gewerblich genutzten Immobilien das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) zum Einsatz kommt. Ferner je nach Art des zu bewertenden Objekts auch die statischen und dynamischen Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Vergleichswertverfahren oder das Residualwertverfahren.

Die Ausgangsbasis für eine korrekte Bewertung sind nicht zuletzt ausreichende Vergleichsdaten über aktuelle Kauf- und Mietpreise. Wie gestaltet sich die Lage für die SEK/SVIT-Mitglieder?
In der Schweiz gibt es keine von amtlicher Stelle geführte Kaufpreis-Sammlung, auf die Schätzer zurückgreifen könnten. So besteht einer der Vorteile der Mitgliedschaft im Verband darin, dass man sich mit Kollegen austauschen und auf diesem Wege viele Informationen erhalten und Kennwerte in Erfahrung bringen kann.

ANZEIGE

SCHWEIZER
IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

Alle 14 Tage (20 x jährlich) exklusive und vertiefte Berichte und Hintergrundinformationen zu den relevanten in- und ausländischen Immobilienmärkten.

Jetzt unter http://immobilienbusiness.ch/de/login/newsletter/ registrieren
und Sie erhalten das e-paper bequem per e-Mail mit Link zum PDF-Download.

Dr. David Hersberger ist Immobilienbewertungsexperte. Nach einer Ausbildung zum Architekten und einer Weiterbildung zum Immobilienbewerter und Immobilienökonomen promovierte er mit einer Arbeit über die Wertermittlung mit dem DCF-Verfahren bei Immobilien. Hersberger ist Gründungsmitglied, Partner und Verwaltungsratspräsident der Swiss Valuation Group AG sowie Präsident der Fachkammer Schätzungsexperten (SEK) des SVIT Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft. Er wirkt zudem als akkreditierter Immobilienbewerter bei Banken, Versicherungen und vor Gericht.

Um zum Ausgangsthema zurückzukehren: Zum Erfahrungsaustausch dienen sicher auch die Veranstaltungen des SEK/SVIT – beispielsweise der Swiss Valuation Congress.
Sicher finden dort ein Erfahrungsaustausch und Networking statt. Aber in erster Linie organisiert der Verband seine Veranstaltungen, um die Fortbildung seiner Mitglieder sicherzustellen. Dazu bieten wir verbandsinterne Seminare an sowie auch den Swiss Valuation Congress, der einem breiteren Fachpublikum offen steht.

Das Tagungsthema in diesem Jahr ist «Immobilienbewertung im Wandel» – was ändert sich denn konkret?
Die Welt ändert sich, ist «kleiner» geworden. Grenzüberschreitende Transaktionen nehmen zu: Auslandsinvestoren erwerben Liegenschaften in der Schweiz, Schweizer Investoren interessieren sich mehr und mehr für Immobilien jenseits der Landesgrenzen. Das hat auch für die Bewertungsbranche Konsequenzen: Im Zuge der Globalisierung sehen sich die Bewerter mit ständig wachsenden Anforderungen des Marktes konfrontiert. Uns ist es wichtig, tiefgreifende Veränderungen, die auf die Bewertungsbranche zukommen, rechtzeitig zu erkennen.

ANZEIGE