

«IMMOBILIEN- BEWERTER SIND GEFORDERT»

Immobilienbewerter sind mit vielfältigen neuen Herausforderungen konfrontiert. Seit diesem Jahr gibt es ein angepasstes Reglement für die Anforderungen an Neumitglieder der Bewertungsexperten-Kammer SVIT.

TEXT – MATHIAS RINKA*



Die Co-Präsidenten der SVIT Bewerber Gunnar Gärtner (links) und Monika Bürgi Geng im Gespräch mit Lorenz Mühlemann. (BILD: PATRIC SPAHNI)

Herr Gärtner, die SVIT Bewerber haben an ihrer jüngsten Generalversammlung die Anforderungen an die Bewertungsexperten transparent diskutiert. Warum?

Gärtner: Wie bei vielen anderen Berufen in der Immobilienbranche ist auch die Immobilienbewertung Veränderungen im Markt unterworfen, bei der Regulatorik und beim Kundenbedürfnis. Hierauf müssen wir reagieren. Wir bewegen uns heutzutage in einem besonderen Spannungsfeld. Immobilienbewertungen sind zum Beispiel ein zentraler Baustein im Transaktionsgeschäft. Bewertungen werden von Eigentümern und Investoren im Verlauf

des Lebenszyklus einer Immobilie immer wieder benötigt. Etwa beim Erwerb des Grundstücks, bei der Projektentwicklung, beim Verkauf oder auch beim Übertrag innerhalb der Firma oder der Familie. Dieses sensible Umfeld muss klare Richtlinien haben. Diese Anforderungen gelten auch für die Mitglieder und Neumitglieder der Bewertungsexperten-Kammer.

Wie kann der Bewertungsexperte diesen erhöhten Anforderungen gerecht werden?

Bürgi: Der Bewertungsexperte bewegt sich in einem komplexen Spannungsfeld mit ökonomischen, technischen, rechtlichen, aber auch sehr menschlichen und somit subjektiven Fak-

toren. Vor der Aufnahme in die SVIT-Kammer werden die potenziellen Neumitglieder in einem Gespräch mit eben diesen Faktoren konfrontiert. Als Bewertungsexperte zeichnet sich derjenige aus, der sich in diesem Umfeld souverän bewegen und dem Kunden mit seinem Gutachten eine fachlich fundierte Antwort auf dessen häufig komplexen Fragen präsentieren kann.

Was sind allgemeine und generelle Grundlagen eines Gutachtens?

Bürgi: Ein Gutachten ist gemäss Definition eine begründete Beurteilung einer Sache durch den Experten. Der Begriff erläutert bereits, worum es im Gutachten geht: Die Sache ist

durch die Fachfrau bzw. den Fachmann zu begutachten. Die Expertise muss vollständig und nachvollziehbar sein, das Ergebnis ist zu begründen. Eine kurze Beschreibung, eine Zahl und die Unterschrift des vermeintlich allwissenden Experten genügt dem anspruchsvollen Kunden schon lange nicht mehr. Häufig müssen auch kundenspezifische auditregulatorische Anforderungen erfüllt werden.

Wie umfassend müssen die Kenntnisse des Bewerter sein?

Gärtner: Bevor der Experte den Auftrag annimmt, muss er sicherstellen, dass der Auftraggeber alle dafür notwendigen Unterlagen vorlegen kann oder welche



BIOGRAPHIE **GUNNAR GÄRTNER**

(*1972) ist Co-Präsident der Bewertungsexperten-Kammer SVIT. Der studierte Bauingenieur ist akkreditierter Bewertungsexperte für Immobilienfinanzierungen. Gärtner ist Inhaber und Geschäftsführer des Immobilienberatungsunternehmens Comre AG in Zürich.



BIOGRAPHIE **MONIKA BÜRGI GENG**

(*1973) ist Leiterin Immobilien-Dienstleistungen bei der Zürcher Kantonalbank. Zuvor war sie in verschiedenen Funktionen im Bereich Real Estate Valuation tätig, u. a. bei Credit Suisse und KPMG. Seit dem Frühjahr 2022 ist sie Co-Präsidentin Bewertungsexperten-Kammer SVIT.

Annahmen der Gutachter, immer in Absprache mit dem Auftraggeber, treffen darf. Vor der Auftragsannahme muss sich der Gutachter immer auch fragen, ob er über die nötige Expertise für genau diesen Auftrag verfügt. Die Bewertung eines Einfamilienhauses unterscheidet sich beispielsweise grundlegend von der Bilanzbewertung eines ganzen Portfolios einer Immobilien-AG.

Worauf ist bei der schriftlichen Erstellung eines Gutachtens genau zu achten?

Gärtner: Die beste Fachexpertise nützt nichts, wenn der Experte das Gutachten nicht strukturiert zu Papier bringen kann. Das schriftliche Gutachten muss grundlegende Anforderungen erfüllen. Der Bewertungsauftrag beginnt mit der Auftragsformulierung. Der Auftrag lautet in der Regel, den aktuellen Marktwert zu bestimmen. Der Bewertungszweck ist dem Auftrag voranzustellen, ebenso sind auch Auftraggeber und Eigentümer anzugeben. Sehr wichtig ist die Festlegung des Bewertungsstichtags, denn der Wert einer

Liegenschaft ist eine Momentaufnahme.

Wie sollte ein Gutachten grundsätzlich aufgebaut sein?

Bürgi: Das Gutachten muss gut strukturiert sein. Es enthält qualitative und quantitative Passagen. Dabei unterstützt der Text die Herleitung der Zahlen und darf nicht im Widerspruch dazu stehen. Der Auftrag sowie die wertrelevanten Elemente werden beschrieben und beurteilt. Die notwendigen, methodisch korrekten Berechnungen werden ohne Widerspruch zur Beschreibung abgebildet. Sie müssen für die Lesenden grundsätzlich nachvollziehbar sein. Ein Management-Summary rundet die Expertise mit den wichtigsten Aussagen zum Objekt ab.

Wie steht es mit der Haftung?

Gärtner: Der Bewerter übernimmt Verantwortung für das von ihm erstellte Gutachten. Er haftet für die getreue und sorgfältige Ausführung des ihm übertragenen Auftrages. Die Haftung kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Dennoch empfeh-

len wir eine Haftungsbeschränkung bezüglich der rein visuellen Objektaufnahme sowie gegen eine zweckfremde Verwendung der Bewertung.

Ein Gutachten oder eine Bewertung hat ja immer auch etwas Subjektives an sich, oder?

Gärtner: Die Subjektivität eines Gutachtens lässt sich trotz aller Methodik und Struktur nicht ganz ausschliessen. Wir wissen alle, dass ein zweiter Experte vermutlich nicht zum exakt gleichen Ergebnis kommt. Eine gut strukturierte und nachvollziehbare Expertise hilft jedoch zu erklären, wo die Differenzen liegen und warum eventuell eine zweite Fachperson eine andere Beurteilung abgibt.

Frau Bürgi, was sind Ihre aktuellen Erfahrungen aus dem Begutachtungs- und Bewertungskosmos?

Bürgi: Die Marktverhältnisse können sich, wie wir in den vergangenen zwei Jahren beobachten konnten, sehr schnell ändern. Eine Bewertung ist trotz allem eine subjektive Betrachtung. Das Ergebnis kann zu Diskussionen mit dem Auftraggeber führen. Eine

genaue Spezifikation bzw. eine Leistungsabgrenzung des Auftrages ist da sehr hilfreich. Daher sind auch die genaue Bewertungsmethodik und die Vorschriften der Rechnungslegung festzuhalten.

Das hört sich nach einer Vielzahl an Anforderungen an ...

Bürgi: Das Bewertungswesen ist anspruchsvoll und stellt den Experten jeden Tag vor neue Herausforderungen. Jüngst etwa auch durch den Zinsschritt der Schweizerischen Nationalbank oder die deutlich gestiegene Inflation hierzulande. Die Komplexität ist in den vergangenen Jahren weiter gestiegen, und die Kunden werden immer anspruchsvoller. Die Mitglieder der Bewertungsexperten-Kammer stellen sich dieser täglichen Herausforderung und freuen sich, diese Erfahrungen mit neuen Mitgliedern teilen zu können. ■



***MATHIAS RINKA**

Der Autor ist Fachjournalist und Kommunikationsberater mit Schwerpunkt Immobilien.