

Die Verantwortung des Bewertungs

Ist die Verantwortung bei der Wertermittlung von Immobilien grösser geworden – und haben damit auch allfällige Risiken zugenommen? Die Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT hat Fachleute nach Ihrer Meinung befragt.

DAVID HERSBERGER*

ANSPRUCHSVOLLE TÄTIGKEIT. Die Bewertung von Immobilien ist eine sehr anspruchsvolle Tätigkeit, die ein grosses fachliches Wissen und eine breite Erfahrung voraussetzt. Der Auftraggeber erteilt dem Bewertungsexperten üblicherweise einen Bewertungsauftrag (einfacher Auftrag nach OR) und leitet von den Bewertungsergebnissen oftmals wichtige Entscheidungen ab. Dieser Prozess ist häufig mit grossen Unsicherheiten verbunden. Der Bewertungsexperte übernimmt damit immer auch Verantwortung. Verantwortung übernehmen bedeutet für die eigenen oder daraus erfolgten Handlungen Rechenschaft ablegen zu müssen. Aus dieser Verantwortung heraus ergeben sich für den Bewertungsexperten Risiken. Diese Risiken können ethische Standards (Schaden durch Imageverlust) oder rechtliche Haftungsforderungen nach sich ziehen.

Dieser Artikel erscheint als Beitrag in einer Reihe von Interviews, in denen führende Experten aus der Schweiz und dem Ausland zu verschiedenen aktuellen immobilienwirtschaftlichen Themen Stellung nehmen.



» Die grosse Wende kam mit der Immobilienkrise anfangs der 1990er-Jahre.«

DANIEL CONCA,
PRÄSIDENT SEK/SVIT

» Herr Conca, ist die Verantwortung für Bewertungsexperten in den letzten Jahren grösser geworden – und falls ja, weshalb?

»Die grosse Wende kam mit der Immobilienkrise anfangs der 90er-Jahre. Überbewertungen führten zu Überbehebungen und letztlich zu schmerzlichen Korrekturen bei den Transaktionen. Geänderte Rechnungslegungsvorschriften, volatilere Märkte und gewünschte Transparenz bei allen Immobilienge-

schäften steigerten die Nachfrage nach Bewertungsdienstleistungen.

» Was sind aus Ihrer Sicht, neben den rechtlichen Risiken, wichtige Aspekte der Verantwortung bei der Immobilienbewertung?

»Transaktionspreise werden oft aufgrund von vorangehenden Bewertungen festgelegt oder dann im Due Diligence-Verfahren für die «Binding-Offer» verwendet. In solchen Fällen obliegt dem Bewertungsexperten eine grosse Verantwortung, denn er setzt damit quasi den Preis fest, der bezahlt werden kann.

» Welche Konsequenzen können sich aus dieser Verantwortung ergeben?

»Die Überbewertung führt dazu, dass der Käufer überzahlt, die Unterbewertung zu keinem Abschluss. Beides will der Auftraggeber nicht.

» Was sind die wichtigsten Voraussetzungen für ein Bewertungsmandat, damit der Bewertungsexperte umfassend Verantwortung übernehmen kann?

»Wichtig sind der Auftrag und klare Zielformulierungen, was mit der Bewertung erreicht bzw. welchen Zweck erfüllt werden soll. Dann sind die Grundlagen entscheidend: Bestehen ausgemessene Flächenbeschriebe nach SIA d165 oder muss mit Zirkazahlen gerechnet werden usw.

» Was sind die wichtigsten persönlichen Voraussetzungen für einen Bewertungsexperten, damit er umfassend Verantwortung übernehmen kann?

»Wenn es um die fachlichen Kompetenzen geht, dann gehört neben der Erfahrung am Markt – und zwar nicht als Experte, sondern selber als Entwickler, Bewirtschafter oder Vermittler – eine höhere Berufsausbildung und/oder ein Hochschulabschluss zum unabdingbaren Rüstzeug des Experten.

» Herr Hofmann, ist die Verantwortung für Bewertungsexperten in den letzten Jahren grösser geworden – und falls ja, weshalb?

»Der Wert des Immobilienmarktes in der Schweiz wird auf über 2000 Mrd. CHF geschätzt, was in etwa dem Fünffachen des jährlichen Bruttoinlandsprodukts der Schweiz entspricht. Sowohl die Liquidität und Professionalität als auch die Wahrnehmung der Anlageklasse «Immobilien» hat über die letzten zehn Jahre substantiell zugenommen. Wir zählen heute in der Schweiz rund 60 (kotierte) Immobilienvehikel in Form von Aktiengesellschaften, Fonds und Anlagestiftungen mit über 50 Mrd. CHF Marktkapitalisierung. Bau- und Handänderungsvolumina stiegen über die letzten Jahre auf ein hohes Niveau an. Ebenfalls wurde das Kreditvolumen erhöht. Die Wertermittlung ist für all die genannten Aktivitäten sowie für die betroffenen Parteien –Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Kapitalgeber usw. – von zentraler Bedeutung. Die Bewertungsmethoden sind vielfältiger und komplexer geworden. Daher hat die Verantwortung des Bewertungsexperten in einem sich verändernden Markt- und regulatorischen Umfeld zugenommen.

» Was sind aus Ihrer Sicht, neben den rechtlichen Risiken, wichtige Aspekte der Verantwortung bei der Immobilienbewertung?

»Die Wertermittlung von Immobilien ist eine Berufsfähigkeit. Der Bewerter sollte ein fachlich geschulter und vom Staat bzw. Berufsstand akzeptierter und anerkannter Spezialist sein. In diesem Rahmen kennt der Bewertungsspezialist die gängigen Bewertungsrichtlinien, normierte und nicht-normierte bzw. nationale und internationale Wertermittlungsverfahren sowie Prozesse der Datenermittlung, Gebäudebesichtigung und zum Wertermittlungsprozess dazugehörige Aktivitäten. Er ist vertraut mit den Modalitäten der Beauftragung und Führung von Mandaten. Hierzu gehört auch der respektvolle und ethisch korrekte Umgang mit seinen Kunden und Partnern. Zu schützen sind die Integrität und Reputation der Auftraggeber sowie die – falls gefordert – Vertraulichkeit von Daten und Informationen.



» Das oberste Gut eines Fachspezialisten ist seine Reputation und Glaubwürdigkeit.«

OLIVER HOFMANN,
CHAIRMAN RICS SWITZERLAND

Welche Konsequenzen können sich aus dieser Verantwortung ergeben?

„Höchstes Gut eines Fachspezialisten ist seine Reputation und Glaubwürdigkeit. Diese sind stark verknüpft mit der korrekten Führung des Mandates, dem resultierenden Ergebnis sowie der nachvollziehbaren Erläuterung desselben gegenüber Auftraggebern oder Dritten. Als Konsequenz daraus ergibt sich einerseits ein anspruchsvolles Persönlichkeits- und Berufsprofil sowie die Notwendigkeit der konstanten Aufrechterhaltung seiner Professionalität.“

Was sind die wichtigsten Voraussetzungen für ein Bewertungsmandat, damit der Bewertungsexperte umfassend Verantwortung übernehmen kann?

„Das Mandat muss klar umrissen sein in Bezug auf die Parteien, deren Rechte und Pflichten, das Ziel des Auftrags (z.B. Bewertungszweck), Laufzeit, Honorierung und Gerichtsstand. Des Weiteren sind auftrags- bzw. länderspezifische rechtliche Gegebenheiten zu beachten. In der Schweiz definiert das Auftragsrecht umfangreich den notwendigen Rahmen. Darüber hinaus braucht es ein Gütesiegel für die Qualität des Bewerbers sowie Kontrollen durch unabhängige Instanzen, damit der Bewerter seine Aufträge auch langfristig in korrekter Art und Weise ausführt. Hier sind die Ausbildungstätten, Berufsverbände, der Regulator und der Staat gefordert.“

Was sind die wichtigsten persönlichen Voraussetzungen für einen Bewertungsexperten, damit er umfassend Verantwortung übernehmen kann?

„Integrität, ethisches Handeln und ein hoher Grad an Wissen und Fachspezialisierung. Nebst anderen Berufsverbänden setzt sich die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) in vielen Ländern, darunter auch in der Schweiz, für diese Werte und eine stetige Professionalisierung ein.“

Herr Rösch, ist die Verantwortung für Bewertungsexperten in den letzten Jahren grösser geworden – und falls ja, weshalb?

„Ja, auf jeden Fall! Globalisierung und Technisierung, die Zunahme der Wissensmenge und der Einsatz von pro-

ANZEIGE

Fassaden | Holz/Metall-Systeme | Fenster und Türen | Briefkästen und Fertigteile | **Sonnenenergie-Systeme** | Beratung und Service

Schweizer



Ein Glücksfaktor, der lange währt.

Sonnenkollektoren von Schweizer nutzen die Energiequelle der Zukunft.

Ästhetisch, flexibel in der Anwendung, unabhängig von anderen Energiesystemen: Mit Sonnenkollektoren von Schweizer treffen Sie die richtige Wahl. Unsere Sonnenkollektoren passen zu jedem Architekturstil und glänzen mit hervorragendem Energieertrag und erstklassiger Qualität. Mehr Infos unter www.schweizer-metallbau.ch oder Telefon 044 763 61 11.

Ernst Schweizer AG, Metallbau, CH-8908 Hedingen, Telefon +41 44 763 61 11, info@schweizer-metallbau.ch, www.schweizer-metallbau.ch



» Wichtig sind die genaue Festlegung und klare Formulierung des Bewertungszwecks.«

GERHARD RÖSCH, PRÄSIDENT SVKG, LEITER SEKTION GRUNDSTÜCKSCHÄTZUNG KSTA AARGAU

grammgesteuerten Arbeitsmitteln verändern zunehmend die Berufswelt. Die Immobilienbewertung und auch die steuerliche Bewertung auf der Grundlage von Marktwerten bilden dabei keine Ausnahme. Man erwartet, dass sich der Bewertungsexperte dieser Entwicklung nicht entzieht und stets darum bemüht sein sollte, seine Fähigkeiten und die Qualität der Bewertungen zu verbessern. Mit der zunehmenden Professionalität wächst schliesslich auch die Verantwortung. Stellt sich nur die Frage, inwiefern und in welchem Masse die Verantwortung auch wahrgenommen wird.

» Was sind aus Ihrer Sicht, neben den rechtlichen Risiken, wichtige Aspekte der Verantwortung bei der Immobilienbewertung?

»Wichtige Aspekte der Verantwortung bei der Immobilienbewertung sind nebst der ökonomischen Verantwortung insbesondere die Sicherstellung der Integrität und Professionalität. Man erwartet, dass sich der Bewertungsexperte jederzeit professionell verhält. Das beinhaltet neben der Einhaltung aller rechtlichen Vorschriften und Vorgaben auch die Bewahrung berufsethischer Normen und Handlungsregeln, selbst wenn es widersprüchliche Interessen bei den Auftraggebern gibt.

» Welche Konsequenzen können sich aus dieser Verantwortung ergeben?

»Der Bewertungsexperte darf sich – egal unter welchen Umständen – seiner Verantwortung nicht entziehen und kann die berufsethischen wie auch die moralische Verantwortung nicht delegieren. Die Geschichte hat gezeigt, dass zahlrei-

che Beispiele für Finanzmarktkrisen ihren Ursprung in der Fehlbewertung auf den Immobilienmärkten hatten. Ereignisse aus der Vergangenheit, wie zum Beispiel die Höherbewertung des Immobilienbestandes der Deutschen Telekom beim Börsengang oder die Tessiner Immobilienaffäre der SUVA, haben gezeigt, dass Fehlbewertungen und der Mangel an Handlungsergebnisverantwortung schwerwiegende Folgen haben können.

» Was sind die wichtigsten Voraussetzungen für ein Bewertungsmandat, damit der Bewertungsexperte umfassend Verantwortung übernehmen kann?

»Eine der wichtigsten Voraussetzungen für ein Bewertungsmandat bzw. für einen Bewertungsauftrag ist die genaue Festlegung und klare Formulierung des Bewertungszwecks. Anhand des Bewertungszwecks bestimmt der Experte, welche Wertdefinitionen (z.B. Marktwert, Buchwert, steuerliche Wertansätze, Beleihungswert usw.) und welche Bewertungsmethoden anzuwenden sind.

» Was sind die wichtigsten persönlichen Voraussetzungen für einen Bewertungsexperten, damit er umfassend Verantwortung übernehmen kann?

»Neben den notwendigen fachlichen Qualifikationen sollte ein Bewertungsexperte integer sein und über professionelle Verantwortung verfügen. Von einem Bewertungsexperten wird erwartet, dass er seine eigene individuelle Kompetenz erweitert und auf diese Weise auch zu einem positiven Berufsbild beiträgt.



» Qualitätssichernde Massnahmen führen zu einem deutlichen Vertrauensvorsprung.«

HANS NETSCHER, CHARTERED SURVEYOR, ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER, FREIER ARCHITEKT, MEERSBURG AM BODENSEE

» Herr Netscher, ist die Verantwortung für Bewertungsexperten in den letzten Jahren grösser geworden – und falls ja, weshalb?

»Bewertungsaufgaben und Zweckorientierung der Bewertungen sind vielfältig. Institutionelle Anleger stellen andere Anforderungen an Bewerter und Bewertungen als Käufer von Stockwerkeigentum. Ihre Frage lässt sich deshalb nicht pauschal beantworten. Wird Immobilienbewertung als Wissensdienstleistung und weniger als Rechenoperation verstanden, ist Ihre Frage nach einer zunehmend grösser werdenden Verantwortung allerdings eindeutig mit Ja zu beantworten.

Marktkonforme und damit belastbare Verkehrswerte lassen sich nur auf der Grundlage aktueller Marktdaten ermitteln. Das gilt ganz besonders in Zeiten, in denen Wertausschläge nicht erwarteten Ausmasses zu verzeichnen sind. Die tatsächlichen Marktverhältnisse nachvollziehbar, nachprüfbar und begründet auf das Bewertungsobjekt zu übertragen, das Objekt sachgerecht zu beurteilen und den Immobilienwert verständlich zu präsentieren, darauf kommt es an. An dieser Verantwortung haben sich Bewertungsexperten messen zu lassen.

» Was sind aus Ihrer Sicht, neben den rechtlichen Risiken, wichtige Aspekte der Verantwortung bei der Immobilienbewertung?

»Professionelle Auftraggeber interessieren sich nicht nur für das physische Endprodukt des Wertermittlungsprozesses, sondern zunehmend auch für den Weg zum Wertermittlungsergebnis. Zur Qualitätsbeurteilung einer Immobilienbewertung ist es notwendig, den Informationsstand des Bewertungsexperten zum Immobilienmarkt und zum Bewertungsobjekt zu kennen. Erst dadurch werden der Bewertungsprozess, das Gutachten und die Fähigkeiten des Bewertungsexperten für Dritte transparent. Unbegründete Behauptungen, marktfreie Wertheorien oder Lehrmeinungen haben auf dieser Qualitätsebene keinen Raum.

» Welche Konsequenzen können sich aus dieser Verantwortung ergeben?

»Stehen die Verlässlichkeit der Bewertung und die Belastbarkeit des Immobilienwerts im Vordergrund, halten

Qualitätssicherung und -kontrolle (Monitoring) Eingang in die Immobilienbewertung. Hier findet schrittweise ein Umdenken statt.

Qualitätssichernde Massnahmen führen zu einem deutlichen Vertrauensvorsprung. Durch interne oder besser externe Qualitätskontrolle (Monitoring) entsteht ein Mehrwert, der auch einen geldwerten Vorteil gewähren kann. Erst eine hochwertige Dokumentation über die Markt- und Objektdaten sowie zum Bewertungsprozess erlauben es Dritten, die Arbeit des Bewertungsexperten nachzuvollziehen. Compliance-Prozesse werden bei entscheidungserheblichen Bewertungsaufgaben zukünftig Bestandteil der Immobilienbewertung sein.

Was sind die wichtigsten Voraussetzungen für ein Bewertungsmandat, damit der Bewertungsexperte umfassend Verantwortung übernehmen kann?

Das tragende Fundament jeder Immobilienbewertung ist ein Auftrag, der die Leistungspflicht des Bewertungsexperten hinreichend definiert. Erfüllt der Bewertungsexperte seine Leistungspflicht, kommt er seiner Verantwortung umfassend nach.

Probleme entstehen in der Bewertungspraxis regelmässig bei auslegungsfähigen oder auslegungsbedürftigen Aufträgen: Häufig ist die geforderte Untersuchungstiefe in Hinblick auf wirtschaftliche, rechtliche und bauliche Werteinflüsse nicht eindeutig. Hier besteht Handlungsbedarf im Sinne einer Strukturierung der Immobilienbewertung. Eine strukturierte Immobilienbewertung bietet zudem weiteren Nutzen für den Auftraggeber. So kann das Asset und Property Management unterstützt werden.

Was sind die wichtigsten persönlichen Voraussetzungen für einen Bewertungsexperten, damit er umfassend Verantwortung übernehmen kann?

Bewertungsexperten haben die Möglichkeit, eine Vielzahl an Zertifizierungen, Zertifikaten, Titeln, Diplomen und Abschlüssen höchst unterschiedlicher Art im Inland wie im Ausland zu erwerben. Die Intransparenz und damit die Verunsicherung sind gross. Dabei kommt es weniger auf den Titel des Bewerters, sondern vielmehr auf die Qualität der erbrachten Leistung an.

Dass ein Bewertungsexperte eine qualifizierte Ausbildung erfolgreich besucht hat und sich regelmässig fortbildet, ist selbstverständlich. Ebenso, dass ein Bewertungsexperte den Immobilienmarkt kennt und sein Wissen auf das konkrete Bewertungsobjekt übertragen kann. Ansonsten wäre der Bewertungsexperte kein Experte. Entscheidend ist, dass das Gutachten des Bewertungsexperten den gestellten Anforderungen genügt und dem Gutachten das notwendige Vertrauen entgegengebracht werden kann.

Voraussetzung für das Vertrauen in das Gutachten und die Glaubwürdigkeit des Bewertungsexperten ist seine Unabhängigkeit. Liegen Abhängigkeiten vor, kann dieser Makel nur durch eine unabhängige Qualitätskontrolle (Monitoring) geheilt werden. Damit betrifft Ihre Frage nach der Übernahme von Verantwortung nicht nur den Bewertungsexperten, sondern auch den Auftraggeber.

FAZIT. Das Verständnis vom Begriff Verantwortung und der Umgang mit ihr ist ein grundsätzliches und übergeordnetes Thema für jeden Bewertungsexperten. Die Antworten der Präsidenten der wichtigsten schweizerischen Fachverbände und von Herrn Netscher aus Deutschland zeigen eine aktuelle Momentaufnahme. Da die Fragen allgemein gestellt wurden, können die Antworten aufgrund des begrenzten Artikelumfangs auch nur einzelne Aspekte eines sehr grossen und facettenreichen Themas aufzeigen.

Alle Teilnehmer stellen aufgrund veränderten Marktbedingungen und von regulatorischen Vorschriften eine zunehmende Verantwortung des Bewertungsexperten fest. Ausserdem muss heute oftmals auch mit grossen Wertschwankungen gerechnet werden. Aufgrund der Zunahme von indirekten Immobilienanlagen (Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften) wurden auch regulatorische Vorschriften aus der Rechnungslegung wichtiger. Daneben ist Immobilienbewertung auch aufgrund der zugenommenen methodischen Grundlagen in der Wissensvermittlung anspruchsvoller geworden.

Da die ermittelten Marktwerte häufig für wichtige Entscheidungen verwendet werden, ergibt sich daraus eine grosse ökonomische Verantwortung für den

Bewertungsexperten. Weitere Aspekte der Verantwortung ergeben sich aus den Anforderungen des Berufsstandes, hierzu gehört u.a. das ethisch korrekte Verhalten, Einhaltung von allen rechtlichen Vorschriften, nachvollziehbare und begründete Wertermittlungsergebnisse.

Eine umfassende Wahrnehmung dieser Verantwortung ist eine grosse Herausforderung für jeden Experten. Bei einer fehlerhaften Ermittlung von Werten können Personen oder Interessensgruppen benachteiligt oder bevorzugt werden. Die Übernahme von Verantwortung ist für die Glaubwürdigkeit und Reputation des Bewertungsexperten wichtig. Dazu zählt auch die Aufrechterhaltung der Fachkompetenz in einem schnell wandelnden Marktumfeld und Massnahmen der internen und externen Qualitätssicherung.

Eine wichtige Voraussetzung für ein erfolgreiches Bewertungsmandat sind eine klare und umfassende schriftliche Auftragsformulierung. Durch die Verwendung von einheitlichen Begriffen kann eine erhöhte Transparenz ermöglicht werden und durch strukturierte Immobilienbewertungen das Asset und Property Management unterstützt werden.

Zu den wichtigsten Voraussetzungen an einen Bewertungsexperten zählen u.a. Fachkompetenz, die ein Bewertungsexperte in der Regel durch eine höhere Ausbildung und Berufspraxis erwirbt. Neben dem Fachwissen spielt aber auch die Persönlichkeit eine grosse Rolle (integer, ethisch, unabhängig, neutral). Nicht Titel oder Verbandszugehörigkeiten sind massgebend, sondern die Qualität der erbrachten Leistungen. ●



***DR. DAVID HERSBERGER**
Der Autor ist Vizepräsident der SEK/SVIT sowie VR-Präsident der Swiss Valuation Group AG, eine gesamtschweizerisch tätige Bewertungsgesellschaft für Immobilien.