

Bewertung im Stresstest

Bei der Bewertung von Immobilien bestehen trotz verfahrenstechnischer Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz viele Gemeinsamkeiten – ein Erfahrungsbericht vom Bodenseeforum 2011, dem Jahreskongress für Immobilienbewertung.



Das Bodenseeforum ist einer der terminlichen Fixpunkte für deutsche Gutachter.

DAVID HERSBERGER* •

THEMEN VON GRENZÜBERSCHREITENDER AKTUALITÄT. Als Vertreter der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT habe ich am Bodenseeforum 2011, einem Jahreskongress für Immobilienbewertung, vom 30. September bis 1. Oktober 2011 in Friedrichshafen teilgenommen. Das Bodenseeforum findet seit 1998 jährlich in Friedrichshafen am Bodensee statt und wird durch Hans Netscher und das IFS (Institut für Sachverständigenwesen) organisiert. Das Bodenseeforum ist ein Jahreskongress für Immobilienbewertung und wird hauptsächlich von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus ganz Deutschland besucht.

Obwohl bei der Immobilienbewertung grosse methodische Unterschiede zwischen Deutschland und der Schweiz bestehen, war das diesjährige Tagungsthema «Immobilienbewertung im Stresstest» ein Thema mit einer grenzüberschreitenden Aktualität.

BEDEUTUNG DER AUFTRAGSERTEILUNG. Am ersten Tag wurde im Einführungsvortrag von Hans Netscher «Das neue Gesicht des Verkehrswertgutachtens: Vorschläge zur inhaltlichen Neustrukturierung infolge ImmoWertV» auf die Bedeutung der Auftragserteilung hingewiesen. Sie bestimmt die Bewertung: ob Form, Gliederung des Gutachtens, Zweck der Wertermittlung, das Vorgehen, High-End- oder Low-Budget-Bewertung («Konfektion

oder Massanzug»). Im Weiteren wurde auf das Trennungsprinzip bei einer Bewertung eingegangen (Auftrag, Tatsachenfeststellung, Analyse, Begründung, Bewertung, Bemessung/Feststellung Marktwert).

Auf die Besonderheiten beim Thema «Die Bewertung kleiner Gewerbeimmobilien» ging der Referent Viktor-Hermann Müller mit vielen interessanten Beispielen aus unterschiedlichsten Gewerbebereichen ein. Wichtige Informationen für den Bewerter sind die branchenspezifischen Informationsquellen – von den jeweiligen Fachverbänden bis hin zu Gründungskonzepten bzw. Businessplänen von Sparkassen und Banken.

Ein weiterer Vortrag war «Schall, Gerüche und Luftverunreinigung in der Immobilienbewertung» von Dr. Frank Dröscher – ein Themenbereich mit einer zunehmenden Bedeutung bei der Bewertung von Immobilien.

FEHLERHAFTE GUTACHTEN. Der zweite Tag der Veranstaltung wurde mit dem Vortrag «Fehlerhafte Gutachten im Spiegel der Rechtsprechung» von Dr. Clemens Clemente eröffnet. Der Rechtsanwalt befasst sich beruflich ausschliesslich im Auftrag von Banken mit Kreditausfallforderungen durch fehlerhafte Sachverständigen-Gutachten und bezeichnet sich deshalb auch als natürlicher Feind jedes Immobilienbewerter. In den geschilderten Haftungsfällen hatten teilweise kleine Abweichungen zu grossen

Wertdifferenzen geführt – eine Mahnung an jeden anwesenden Immobilienbewerter für eine sorgfältige und gewissenhafte Arbeitsweise.

Die Rechtsanwältin Frau Katharina Bleutge ging im Vortrag «Immobilienbewertung in der Gerichtspraxis» auf die Besonderheiten bei Gerichtsaufträgen ein. Für die Gerichte besteht durch die Auswahl von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen eine erhöhte Verfahrenssicherheit. Die Auftragserteilung erfolgt als Verwaltungsakt, bei dem aber ebenfalls der Inhalt des Auftrages entscheidend ist. Bei Zweifeln muss die Klärung durch das Gericht gefordert werden, und es darf keine Zeugenbefragung durch den Sachverständigen vorgenommen werden. Die Gutachten sind immer neutral ohne Parteinaamen zu formulieren. Dies wäre ein Ablehnungsgrund des Sachverständigen.

PRÜFERISCHE ZWEITMEINUNG. In einem weiteren Vortrag behandelt Hans Netscher das Thema «Immobilienbewertungen und Immobilienwerte im Stresstest». Aus verschiedenen Gründen wird bei der Bewertung von Immobilien eine Zweitmeinung zu einem vorliegenden Gutachten eingeholt. Die prüferische Durchsicht ersetzt keine Bewertung, sondern ist eine andere Leistung. Ihre Ziele sind eine effektive und effiziente Massnahme zur Einholung einer begründeten Zweitmeinung, Prüfung des Bewertungsprozesses und eine Risikominimierung für den Auftraggeber.

Beim Abschlussreferat «Führen normierte Wertermittlungsverfahren tatsächlich zu Verkehrswerten?» von Jakob von Allwörden aus dem Raum Frankfurt wurde ein thematisches Spannungsfeld zwischen wichtigen Werteinflüssen – die im heutigen Marktumfeld oftmals nicht mehr verlässlich sind – und seiner persönlichen Erfahrung als Bewertungsexperte aufgezeigt.

WERTVOLLER ERFAHRUNGSUSTAUSCH. Am Kongress wurde auch dem persönlichen Fachaustausch der Teilnehmer ausreichend Zeit eingeräumt. Diese Gespräche haben ein sehr heterogenes Bild von der gegenwärtigen Auftragssituation der Kollegen in Deutschland vermittelt. Die methodischen Verfahrensvorgaben und Datenrichtwerte scheinen oftmals eher

hinderlich und auch problematisch für eine marktorientierte Immobilienbewertung zu sein. Viele deutschen Kollegen können sich aber andererseits nur schwer vorstellen, wie es für einen Schweizer Immobilienbewerter ist, mit grossen methodischen Freiheiten umzugehen und nur wenige zuverlässige Kennwerte zur Verfügung zu haben.

Ich persönlich habe gelernt, damit umzugehen, und bin der Überzeugung, trotzdem, oder gerade deswegen verlässliche Immobilienwerte ermitteln zu können. Die Veranstaltung hat sich für mich durch viele spannende Beiträge von hervorragenden Referenten, einem grenzüberschreitenden Erfahrungsaustausch mit Berufskollegen aus Deutschland, geprägt durch Hans Netscher und die ausgezeichnete Organisation durch den

Veranstalter IFS als besonders wertvoll erwiesen. Obwohl auch deutschlandspezifische Themen behandelt wurden, haben sich bei den meisten Beiträgen grosse Gemeinsamkeiten zwischen der Berufstätigkeit von deutschen Sachverständigen und den Schweizer Bewertungsexperten gezeigt.

Es war für mich eine ausserordentlich interessante und spannende Veranstaltung, deren Besuch ich jedem SEK/SVIT-Mitglied im nächsten Jahr sehr empfehlen kann. ●



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

ANZEIGE

IHR WASSER – UNSERE AUFGABE



Rostwasser?

Die in älteren Liegenschaften verwendeten Wasserleitungen aus Eisen- und Kupferwerkstoffen können, je nach Wasserzusammensetzung, über die Jahre angegriffen werden. Wer rechtzeitig handelt, kann die in vielen Fällen nur oberflächlich angegriffenen Leitungen nachhaltig wirksam schützen und so den Werterhalt der gesamten Liegenschaft positiv unterstützen.

Fragen Sie unsere Fachleute.



Weiches, kristallklares Trinkwasser

FILADOS-Wasserenthärter und Feinfilter für die Haustechnik schützen vor Verkalkungsschäden in Kalt- und Warmwassersystemen, Armaturen, Boilern, WC-Spülungen, Waschmaschinen, Geschirrspülern, Heizungs- und Lüftungsanlagen, und vielen weiteren Anwendungen. Zudem wird die Energieeffizienz der Wasssererwärmung gesteigert, da die Wärmeübertragung ungehindert erfolgt.

Enthärtetes Wasser schont Ihre Haut und Haare. Es führt zu einem angenehmen Wohlbefinden.

filados®

Wasseraufbereitung

FILADOS AG 4133 Pratteln Tel. 061 466 40 40

www.filados.ch