

Gruss hinter den Gurten

Weihnachten erinnert uns regelmässig an die Schönheit des Glaubens. In der dunkleren Jahreszeit scheint es eher nötig, dass es etwas geben soll, das uns als Orientierung und Lebenshilfe dienen kann. Und Weihnacht oder Jahreswechsel führen uns wieder einmal in eine Kirche. Ob, was beim Abendmahl gereicht wird, nun Brot oder vom Leibe Christi sei, dürfte heute bei Kirchgängern selten noch zu Diskussionen oder gar zu Aufruhr führen.

Diese Frage, die sogenannte Wandlung, mag noch Vegetarier oder Veganer beunruhigen. Wir erinnern uns selten daran, dass sie während und nach der Reformation vor bald fünfhundert Jahren ein bedeutender Streitpunkt zwischen den Lutheranern, Zwingliern und übrigen Reformierten war. Die Suche nach sicherem Boden in Glaubensfragen hat sich zumindest zu diesem Aspekt vereinfacht.

«Svitsekaner», «Canonicanser», «Fierzisten», «Ricsers» oder «lvsaner»

Der einfache Bewerter ist nicht nur im Winter froh um Orientierung und um eine Lehre, der er auf seinem schwierigen Weg folgen kann. Anders als wer in der exakten Wissenschaft tätig ist, braucht er in seinem Arbeitsfeld mehr als Mathematik, Baustoffkunde oder das Auswerten von Inseraten. Und weil Bewertung auch eine Kunst ist, mit viel Intuition und Glauben verbunden, sehnt der Bewerter sich nach einem Mentor, der ihm in seinem Ringen zum richtigen Wert Erleuchtung verspricht. In dieser Lage ist er zu Beginn seines beruflichen Wirkens dankbar für Regelungen, was zu tun und zu lassen sei, was in den Bewerterhimmel führt und was des Teufels sei. Wie es den meisten Kindern mit der Taufe ergeht, wird er so nicht selten zum «Svitsekaner», «Canonicanser»,

«Fierzisten», zum «Ricsers» oder «lvsaner», arbeitet dann nach den Weisungen dieser Glaubensrichtung und lebt hoffentlich ein glückliches Bewerterleben.

Methodenpluralismus als Notwendigkeit für jeden Schätzer

Auf dem Weg zum Bewerter durchlaufen nun seit einem Jahrzehnt immer mehr Berufsleute eine Ausbildung, die seit 2014 mit einem Mastertitel auf Hochschulstufe abgeschlossen werden kann. Zu ihren Ansprüchen muss gehören, dass sie bei einem Bewertungsauftrag in Kenntnis des ganzen Spektrums an Bewertungsansätzen entscheiden

«...ein «Canonicanser» muss sich nicht vor einer Exkommunizierung fürchten, wenn er mit einem Ansatz eines «Ricsers» zu einem plausiblen Marktwert kommt.»

können, welcher Ansatz der geeignete ist. Und weil die Plausibilisierung des eigenen Bewertungsergebnisses je länger je mehr auch für den einfachen Bewerter ein Muss wird, ist der Methodenpluralismus für jeden Schätzer eine Notwendigkeit. Das Bewerterleben eines «Fierzisten» wird nicht elend, wenn er realisiert, dass auch bei den «lvsanern» Überlegungen zu finden sind, die auch seinen Bewertungen gut anstehen würden. Und ein «Canonicanser» muss sich nicht vor einer Exkommunizierung fürchten, wenn er mit einem Ansatz eines «Ricsers» zu einem plausiblen Marktwert kommt. Wer sich vor einer Horizonterweiterung verschliesst, gemahnt uns ans Mittelalter und an jene, die Galilei den Inquisitionsprozess

machten, weil er überzeugt war, dass die Erde nicht der Mittelpunkt des Universums sei.

Glaubensfreiheit bleibt gewährleistet

Die von SIREA mit den Hochschulen angebotene Weiterbildung zum Immobilienbewerter hat bei einer der zentralen Bewertungsfragen, der Festlegung der Zinssätze nach dem Opportunitätskostenmodell, diese Horizonterweiterung vollzogen. Der bisher schwergewichtig gelehrte Ansatz zur Zinssatzbestimmung (Nettokapitalisierungssatz) über Annahmen zu den Anteilen von Fremd- und Eigenkapital und deren Verzinsungsansprüche wird nach wie vor behandelt, ist nach wie vor eine mögliche Methode und führt nach wie vor zu realitätsnahen Marktwerten. Es wird aber auch ausgebildet, was die in der Schweiz und weltweit am häufigsten verwendeten Methoden sind, welche die International Valuation Standards (IVS) oder das Red Book von RICS beinhalten.

Weder Reformation noch Revolution sind damit angesagt. Niemand muss etwas abschwören, die Glaubensfreiheit bleibt gewährleistet. Sowohl für jene hinter als auch jene vor dem Gurten.

Martin Frei

MSc ETH in Architektur/SIA; MAS ETH in Management, Technology and Economics/BWL, Zürich; mf@immoconsult-frei.ch

