

Bewertungen plausibilisieren – aus gutem Grund

Der Volksmund sagt: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser. Das gilt auch bei Bewertungen. Deshalb empfiehlt sich, jede Schätzung zu plausibilisieren. Bewertungstools können ein wichtiges Hilfsmittel sein. Wir haben zwei Experten befragt – ein SIV-Mitglied, ein Nicht-Mitglied – und stellen fest, dass Skepsis gegenüber eigenen Resultaten immer noch der beste Ratgeber ist. Über den Grad entscheidet selbstredend die Erfahrung.

10 Fragen an...	Patrick Kim	Mario Del Puppo
1 Immobilienbewertung und Qualität – was fällt Ihnen spontan ein?	Ich vertrete meine Meinung und nicht eine Parteienmeinung oder irgendeinen Trend. Das heisst, ich bin unabhängig in meiner Einschätzung. Und: Ich besichtige jedes Objekt, damit ich mir vor Ort ein wirkliches Bild machen kann.	Präzision vor Geschwindigkeit – das ist die Firmenphilosophie des ZBI – Zentrum für Bauökonomie und Immobilienbewertung. Als unabhängiges Beratungsunternehmen unterstützen wir Immobilientransaktionen, ohne selbst Marktteilnehmer zu sein.
2 Wie wichtig sind Wissen und Erfahrung, wenn es um qualitativ gute Bewertungen geht?	Die regionale Markterfahrung ist entscheidend, das Wissen um Landpreise, bevorzugte Orte/Quartiere, wertrelevante Einflüsse oder allgemein gesagt: Marktkennnisse. Meines Erachtens ist es deshalb sehr gut, wenn ich als Bewerter auch im Verkauf tätig bin.	Sehr wichtig, vor allem die Erfahrung ist unerlässlich. Die Theorie hat zwar eine grundlegende Bedeutung, jedoch ist die Vielzahl und Vielfältigkeit der besichtigten Liegenschaften das Entscheidende. Erst durch diese Erfahrung ist es möglich, eine Immobilie in ihrem Kontext zu beurteilen.
3 Stichwort Bewertungstools. Wie denken Sie darüber?	Die hedonischen Bewertungstools sind heute sehr gut. Es lohnt sich allerdings, diese immer zu hinterfragen, z. B. mit einer klassischen Bewertung als Gegenrechnung. Vor allem, wenn eher spezielle Objekte damit bewertet werden.	Für die Bearbeitung von Bewertungen sind Bewertungstools heute unerlässlich. Zur Plausibilisierung verwenden wir das hedonische Modell von Fahrländer Partner.
4 Welche Rolle spielen sie in Ihrem Alltag?	Da wir hauptsächlich im Immobilienverkauf tätig sind, ist das hedonische System für unsere Makler ein wichtiges Arbeitsmittel. Die Plausibilitätsprüfung machen wir dann eher mit der Realwertmethode.	Tools sind wichtige Hilfsmittel, auch um eine gewisse Schnelligkeit der alltäglichen Arbeitsabläufe garantieren zu können. Plausibilitätsprüfungen dienen als zusätzliche Sicherheit.
6 Wie sieht es mit dem SIV Marktreport aus?	Der SIV Marktreport ist eine wichtige Informationsquelle.	Ich nutze den Marktreport nicht, da ich nicht SIV-Mitglied bin.
7 Wo etwas Nutzen bringt, schlummert oft auch eine Gefahr. Ihre Erfahrung punkto Tools?	Es ist wichtig zu wissen, was in etwa eine Standard-Immobilie ist und wo das Spezialobjekt beginnt. Weiter muss man die klassischen Bewertungsmethoden kennen und anwenden können. Der, der nur die hedonischen Systeme kennt, erinnert mich an den Schüler, der das 1x1 mit dem Taschenrechner gelernt hat und nicht versteht, welche Systematik dahintersteckt.	Die Gefahr bei derartigen Tools liegt darin, dass ein noch unerfahrener Immobilienbewerter einen falschen Marktwert berechnen könnte, wenn er den Marktwert nicht mit bereits gesammelten Erfahrungen vergleichen kann.
8 Verraten Sie uns ein Beispiel, bei dem sich der Einsatz eines «Plausibilisierungstools» mehr als gelohnt hat.	Die Bewertung eines Spezialobjekts im Industriebereich wurde durch einen Dritten mittels DCF erstellt. Meine Plausibilisierung mittels klassischer Methodik zeigte dem Kunden auf, dass der DCF-Preis um das Doppelte zu hoch war.	Zur Plausibilisierung benötigen wir das hedonische Tool von Fahrländer. Damit verifizieren wir Bewertungen zu Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern.
9 Wie wichtig sind Plausibilitätskontrollen für den Markt (Besteller), aber auch für die Reputation der Schätzer?	Für mich ist es unabdingbar, dass ein Objekt immer noch mit einer anderen Methodik gegengerechnet wird. Damit steigt die Sicherheit, dass der errechnete Wert sich im realen Bereich befindet.	Für erfahrene Immobilienbewerter sind Plausibilitätskontrollen eher unterdurchschnittlich wichtig, während sie für unerfahrene Bewerter von grösserer Bedeutung sind.
10 Wenn Sie einem jungen Schätzer, einer jungen Schätzerin einen Tipp geben müssten, wie hiesse er?	Lerne das 1x1 der Bewertung, sei allgemein immer kritisch gegenüber dem, was du nicht selber plausibilisieren kannst und generell gegenüber Computermodellen.	Ich spreche grundsätzlich von Bewertern, nicht von Schätzern. Wir schätzen einen Wert nicht, sondern kalkulieren ihn. Für einen jungen Bewerter, eine junge Bewerterin ist es äusserst wichtig, Erfahrungen zu sammeln und regelmässig Bewertungen durchzuführen. Dies ist fast noch wichtiger als die Ausbildung an sich.



Patrick Kim

Inhaber der RE/MAX Büros in Basel, Liestal und Gelterkinden, ist seit 1990 im Immobilienverkauf und in der Bewertung aktiv. Er schätzt u.a. für den Hauseigentümerverband Fricktal. Der eidg. dipl. Bankfachmann war erster Lizenznehmer Schweiz von RE/MAX. Bis 2013 baute er zusammen mit Elisabeth Zihlmann RE/MAX Nordwestschweiz auf und zeichnete verantwortlich für die fachliche Betreuung von rund 40 Maklerinnen und Maklern. 2014 verkaufte er die meisten Lizenzen mit dem Ziel, wieder vermehrt aktiv im Immobilienverkauf tätig zu sein.

FR Patrick Kim, à la tête des bureaux RE/MAX de Liestal, Gelterkinden et Bâle, est actif depuis 1990 dans la vente et l'estimation immobilière. Il travaille entre autres pour l'association des propriétaires fonciers Fricktal. Ce banquier diplômé a été le premier franchisé RE/MAX en Suisse. Jusqu'en 2013, il met sur pied RE/MAX Nord-Ouest de la Suisse avec Elisabeth Zihlmann et encadre environ 40 courtiers en immobilier. En 2014, il vend la plupart des franchises afin de retravailler plus activement dans la vente immobilière.

IT Patrick Kim, titolare degli uffici RE/MAX di Basilea, Liestal e Gelterkinden, dal 1990 si occupa di compravendite immobiliari e valutazioni. Collabora anche con l'Associazione dei Proprietari Immobiliari di Fricktal. Diplomatosi in economia bancaria, Patrick Kim è stato il primo licenziatario svizzero di RE/MAX. Fino al 2013 si dedica insieme a Elisabeth Zihlmann allo sviluppo di RE/MAX nella Svizzera nord-occidentale, ed è responsabile dell'assistenza specialistica di circa 40 agenti immobiliari. Nel 2014 cede gran parte delle licenze con l'obiettivo di riprendere a pieno ritmo l'attività di compravendita immobiliare.



Mario Del Puppo

Dr. sc. ETH Zürich / Dipl. Architekt ETH SIA, ist Inhaber und Geschäftsführer der ZBI Zentrum für Bauökonomie und Immobilienbewertung GmbH, Zürich, Luzern und Biel. Die ersten Berührungspunkte mit Immobilienbewertungen hatte er Anfang der 90er-Jahre, als er als wissenschaftlicher Mitarbeiter für Wüest & Partner AG, Zürich, tätig war. Ab 2004 folgten Immobilienbewertungen, Projektbeurteilungen und Kundenberatungen für die Credit Suisse AG. Ab 2009 machte er sich mit dem ZBI selbstständig und ist seit 2013 zusätzlich Partner und Teil der Geschäftsleitung bei der Swiss Valuation Group AG, Zürich.

FR Mario Del Puppo, docteur en sciences de l'ETH Zurich / architecte diplômé ETH SIA, est propriétaire et directeur de ZBI, Zentrum für Bauökonomie und Immobilienbewertung GmbH, à Zurich, Lucerne et Bienne. C'est au début des années 90 qu'il s'initie aux estimations immobilières; il est alors collaborateur scientifique chez Wüest & Partner AG à Zurich. À partir de 2004, il est chargé chez Credit Suisse SA de l'estimation de biens immobiliers et de projets et il conseille les clients. Dès 2009, il s'installe comme indépendant avec ZBI. En 2013, il devient partenaire et membre de la direction de Swiss Valuation Group AG, à Zurich.

IT Mario Del Puppo, una laurea in scienze dell'ETH di Zurigo e un diploma in architettura dell'ETH SIA, è titolare e amministratore della società ZBI, Zentrum für Bauökonomie und Immobilienbewertung GmbH, Zurigo, Lucerna e Biel/Bienne. I primi contatti con il mondo della valutazione immobiliare risalgono agli inizi degli anni Novanta, quando collabora con la Wüest & Partner AG, Zurigo. Dal 2004 si occupa di valutazioni immobiliari, valutazioni di progetto e consulenze ai clienti per conto della Credit Suisse SA. Nel 2009 decide di intraprendere la libera professione con il ZBI. Nel 2013 diventa partner e membro del CdA della Swiss Valuation Group AG, Zurigo.