

SIV – Engagement, Vernetzung, Service, Qualität für Schweizer Immobilienbewerterinnen und -bewerter

Der SIV ist der grösste, nationale Branchenfachverband, der gezielt auf das Thema Bewertung fokussiert. Er fördert den noch jungen Beruf des Immobilienschätzers mit Forschung und Entwicklung, Weiterbildung, Zertifizierung, Fachwissen sowie spezifischen Kennwerten. Er leistet damit einen wichtigen Beitrag für mehr Qualität in der gesamten Immobilienbranche.

Im Fokus der SIV-Aktivitäten stehen Fachkompetenz, Qualitätssicherung, Vernetzung sowie die Weiterentwicklung und Reputation der Berufsgruppe Immobilienbewerter. Wie bei der Gründung 1997, ist auch heute die Unabhängigkeit im Denken und Handeln zentral. Sie spielt die wohl entscheidendste Rolle im Schätzeralltag – für Anbieter und Besteller von Bewertungsgutachten gleichermaßen.

Der SIV hat die heute geltende Lehre der Immobilienbewertung in der Schweiz stark mitgeprägt und weiterentwickelt. Der Verband betreibt mit Sirea, dem Schweizerischen Institut für Immobilienbewertung, eine eigene Weiterbildungsorganisation, die zusammen mit namhaften Schweizer Hochschulen CAS und MAS in Immobilienbewertung anbietet. Pro Jahr werden in diesen Lehrgängen rund 200 Personen ausgebildet.

Der SIV repräsentiert das Gros der Schweizer Schätzerindustrie. Er zählt 670 Mitglieder aus der Deutschschweiz, der Westschweiz und dem Tessin. In der Westschweiz arbeitet der SIV eng mit der CEI, Chambre suisse d'experts en estimations immobilières, zusammen.

Die Rolle des SIV und seiner Mitglieder

Als grösster Verband der Immobilienbewertung sind wir uns unserer Verantwortung bewusst und handeln danach. Unsere Experten werden sich nach ISO 17024 zertifizieren lassen – oder sind es bereits. Die Zertifizierung ist eine offizielle Bestätigung, dass die jeweilige Person eine ausgewiesene Fachkraft in ihrem Bereich ist. Weiter bieten wir viel Interessantes und Wissenswertes auch für Architekten, Bauleiter, Immobilienentwickler, Verwalter, Bankfachleute, Versicherungsangestellte – alles Personen notabene, die sich mit der Bewertung von Immobilien befassen müssen oder wollen. Zudem vermitteln wir Wissen, Kontakte und geben Auskünfte.

Anstehender Perspektivenwechsel

Gerade bei einem Zykluswechsel, wie er in der Immobilienbranche ansteht, gewinnt die Bewertung an Bedeutung. Nachhaltigkeit, Effizienz und goldene Anlageregeln werden wieder erkannt, werden wichtiger oder gar zum zentralen Element. Der Bewerter

fragt sich bisweilen, was er falsch macht, wenn sich Wert und aktueller Marktpreis nicht decken. Anlagentnotstand und knappes Angebot auf Grund veralteter Bauordnungen wirken als Preistreiber. Der Preis an sich ist eine Parteivereinbarung und hat mit einem Wert oft wenig zu tun.

Wert vs. Preis

Es geht bei Immobilien letztendlich immer um den Wert und die damit verbundenen Treiber. Schätzer werden leider oft (zu) spät beigezogen. Würden sie bereits bei der Projektentwicklung miteinbezogen, könnten Themen wie Nachhaltigkeit, die Nutzbarkeit und die Effizienz frühzeitig berücksichtigt werden.

Basis jeder Schätzung in der Schweiz sind die Swiss Valuation Standards SVS. Eine Schätzung, die sich nicht danach richtet, ist unbrauchbar und abzuweisen (bestellbar unter www.siv.ch).

Informationstechnologie als Hilfsmittel

Die Informationstechnologie ist ein Hilfsmittel zur Effizienzsteigerung. Sie ersetzt weder Erfahrung

noch Ortskenntnis des Schätzers, zwei der wichtigsten Werte, auf denen eine gute Bewertung beruht. Das gilt für das gesamte Marktspektrum aller Lösungen und deren Qualität. Deshalb ist es entscheidend, dass jede Immobilie periodisch von einem

ausgewiesenen Bewerter besichtigt wird, damit vorliegende Daten bestätigt werden können.

Der Zugang zu Daten ist immer noch erschwert: Wir haben Datenknappheit. Es ist z.B. an der Zeit, das Grundbuchwesen national zu vereinheitlichen und die Daten datenschutzgerecht offenzulegen. Der aktuelle Blindflug kostet alle Akteure sehr viel Geld.

Bewertungsgutachten zeigen eine grosse Wirkung. Wir setzen alles daran, allfällige Missstände aufzudecken und Betroffene auf Fehler aufmerksam zu machen. Fehler passieren, klar! Aber man muss den Mut haben, darüber zu reden und sie zu beseitigen.

Ausblick 2025

Bewertungen werden auch in Zukunft durch einen ausgebildeten und erfahrenen Schätzer durchgeführt, der sich örtlich auskennt und die Regeln der Baukunst versteht. Die Finanzmathematik wird wichtiger; wir sollten dabei jedoch nie vergessen, dass es um Bauten geht. Wer solche schätzen will, muss etwas von Bauen verstehen. Auch in Zukunft.

«Es ist Zeit, das Grundbuchwesen national zu vereinheitlichen und die Daten datenschutzgerecht offenzulegen.»

Berufsverband
National



Daniel Hengartner
Präsident SIV

lic iur. HSG, Immobilienschätzer mit eidg. FA, Inhaber Reseda Invest AG, Wil/SG und Zürich, zuständig für Immobilienentwicklung und Immobilienbewertung.

Seit 2011 Präsident des Schweizer Immobilienschätzer-Verbands SIV.