

# Zertifizierung schafft Sicherheit. Und die längst nötige Transparenz

Bei der Vergabe von Bewertungsaufträgen sind je länger je mehr Qualifikationen gefragt, die auch auf dem Papier dokumentiert sein sollen. Die Personenzertifizierung für Immobilienbewertung nach ISO 17024 ist ein solches Papier. Hält das Zertifikat, was es verspricht? Wir haben zwei Jahre nach dessen Einführung einen Besteller von Bewertungsgutachten und zwei Anbieter befragt.

«Die Zertifizierung trennt die Spreu vom Weizen», sagt Mariano Mottola pointiert. Der Bewerter ist seit Februar 2016 zertifiziert und hat «durchwegs gute Erfahrungen gemacht». Ein gleichsam «alter Hase» unter den Experten ist Dr.

---

«Zertifizierte Experten werden als besonders qualifizierte Fachpersonen wahrgenommen und bei der Auftragsvergabe oftmals bevorzugt.»

Dr. David Hersberger

---

David Hersberger. Er ist bereits seit 2009 zertifizierter (Gerichts-)Experte. Auch er spricht ausschliesslich von positiven Erfahrungen und stellt fest, dass die Nachfrage nach zertifizierten Immobilienbewertern deutlich zugenommen hat. «Das Qualitätslabel hat an Bekanntheit gewonnen – sowohl bei den Auftraggebern als auch bei den Experten.» Die Personenzertifizierung hat sich in der Bewertungsbranche etabliert.

## Zentrale Qualitätsstandards sichergestellt

Mottola wie Hersberger betonen das hohe Qualitätsniveau und heben den Vorteil für die Auftraggeber hervor: «Nur gut ausgebildete Bewertungs-

experten mit einer grossen Praxiserfahrung können sich zertifizieren lassen.» Die Personenzertifizierung erleichtert so die Expertenauswahl für den Auftraggeber. Mottola spricht in diesem Zusammenhang von «hoher Sicherheit für einen Nichtkenner». Gemäss Andreas Pfister vom gleichnamigen Baubüro, das regelmässig Miet- und Landwertschätzungen sowie (Ein-)Schätzungen für Neubausprojekte punkto Verkauf und Finanzierungen in Auftrag gibt, stellt die Zertifizierung «die Erfüllung von zentralen Qualitätsstandards in der Branche sicher». Gleichzeitig sei sie ein Schutz vor selbsternannten Bewertern, was sie «absolut begrüssenswert» mache. Trotz-

dem würde er seinen Entscheid für oder gegen einen Bewerter nicht alleine aufgrund der Zertifizierung fällen. Am liebsten sei ihm jemand, den er persönlich kenne; die Marktkenntnisse müssen selbstredend gegeben sein genauso wie die Seriosität. Bewerter, die Gefälligkeitsgutachten machen, seien beim ihm an der falschen Adresse. Pfister erwart-

et von «seinen» Bewertern vielmehr «grosse Erfahrung im Bereich Immobilienpreise und -nachfrage im jeweiligen Marktgebiet, objektive Einschätzungen, Vor-Ort-Analysen (keine reinen Schreib-

---

«Die Zertifizierung garantiert die Einhaltung gewisser Qualitätsstandards. Das sagt etwas aus. Eine Nichtzertifizierung hat jedoch eine fast noch höhere Aussagekraft.»

Andreas Pfister

---

tisch-Schätzungen), genügendes bautechnisches Wissen für die Beurteilung von Bestandesliegenschaften sowie Grundlagenwissen über rechtliche Aspekte im Immobiliengeschäft, etwa im Baugesetz».

## Bewerten ist Knochenarbeit; das hat wenig mit Schätzen zu tun

Auf Schätzerseite klingt es ähnlich: «Wir sind Experten, die eine fundierte Ausbildung haben und die nötige Praxiserfahrung», sagt Mottola. Ein guter Bewerter sei zudem kommunikativ, sozialkompetent und verstehe sich als Dienstleister. «Ausserdem muss er fähig sein, auch unter Zeitdruck Topqualität zu liefern.» Das Wort «Schätzer» mag Mottola nicht. «Das Berufsbild hat sich verändert, es ist alles wesentlich anspruchsvoller geworden. Wir sind Experten, die gerichtstaugliche Gutachten erstellen. Das ist Knochenarbeit. Das Wort «schätzen» passt hier einfach nicht mehr.» Er sei froh, dass mit der Zertifizierung nun ein Instrument geschaffen wurde, das die Bewerterkompetenz dokumentiere.

Gemäss Pfister müsse ein Bewerter «das volle Vertrauen des Auftraggebers geniessen, ausgezeichnete Marktkenntnisse haben und informieren, wenn Kompetenz für Schätzungen nicht gegeben ist». Die Zertifizierten bringen diese Voraussetzungen mit. Heisst das im Umkehrschluss, dass ein Nichtzertifizierter ein schlechter Bewerter ist? «Nicht zwingend», sagt Pfister. «Die Zertifizierung garantiert die Einhaltung gewisser Qualitätsstandards. Das sagt etwas aus. Eine Nichtzertifizierung hat jedoch eine fast noch höhere Aussagekraft.»

Die Zertifizierung genießt einen hohen Status. Das bestätigt auch Hersberger:

«Zertifizierte Experten werden als besonders qualifizierte Fachpersonen wahrgenommen und bei der Auftragsvergabe oftmals bevorzugt.» Und wie schaut es mit den Skeptikern aus? «Ich persönlich treffe kaum auf Skepsis. Selbstverständlich müssen bei der Zertifizierung die fachlichen Voraussetzungen erfüllt werden», so Hersberger. Tatsächlich gibt es kein anderes verbandsneutrales Qualitätslabel für Immobilienbewerter, bei dem die kontinuierliche Weiterbildung und Praxiserfahrung überprüft wird. Mit dem einheitlich geregelten formalen Ablauf, der Einhaltung einheitlicher Standards und der fünfjährlichen Rezertifizierung sei grösste Transparenz ebenso gewährleistet wie Klarheit und Sicherheit. Auch da sind sich die Befragten einig.

### Mehr Vertrauen und Reputation dank Zertifizierung

«Die Zertifizierung ist ein Qualitätssiegel für Expertise und davon wird es in Zukunft noch mehr brauchen», ist Mottola überzeugt. Zudem schaffe es die Basis – wie er selbst erlebt – für «mehr Vertrauen», eine «höhere Reputation» und einen damit verbundenen selbstbewussteren Auftritt. Das ist ganz wichtig. Er ist deshalb ein überzeugter Botschafter für die Zertifizierung und motiviert Nichtzertifizierte: «Machen Sie diese Zertifizierung. Klemmen Sie sich dahin-

ter. Denken Sie längerfristig. Es lohnt sich.» Auch Hersberger spricht von klaren «Image- und Auftragsvorteilen», von denen er profitiere. Ganz allgemein stelle die Zertifizierung für jeden Bewertungsexperten einen grossen Mehrwert dar. Er begrüsst als weiteren Aspekt, dass die Zertifizierung von Immobilienbewertern von allen massgebenden Verbänden in der Schweiz unterstützt wird.

«Die Zertifizierung ist ein Qualitätssiegel für Expertise und davon wird es in Zukunft noch mehr brauchen.»

Mariano Mottola

### Hohes Mass an Fingerspitzengefühl gefragt

Bleibt der Zukunftsblick: Branche und Fachbereich werden sich weiter verändern, je mit Einfluss auf die Bewerter. Hersberger erwartet, dass «die fachlichen und persönlichen Anforderungen weiterhin steigen» und diese für jeden Bewertungsexperten eine grosse Herausforderung sein werden. Neben dem fachlichen Wissen seien Praxiserfahrung und Reputation elementar. «Die Arbeit der Bewerter wird nicht einfacher werden», sagt Pfister, dies, weil «aufgrund verschiedener Marktmechanismen die Preise in der Immobilienbranche weiter unaufhaltsam steigen werden». Nachfragegetriebene Höchstpreise stünden bereits heute vielfach nicht mehr im Einklang mit nachhaltigen Immobilienbewertungsgrundsätzen, so Pfister. «Dieses Spannungsfeld wird zur Herausforderungen für die Bewerter und erfordert nicht nur Fachwissen, sondern auch ein hohes Mass an Fingerspitzengefühl.»

Hier schliesst sich der Kreis wieder. Zusammengefasst lässt sich sagen, die Zertifizierung hat vieles bewegt. Besteller profitieren, Anbieter können sich – endlich – ausweisen; die Transparenz bezüglich Kompetenz von Bewertern ist gegeben. «Und darum», so Pfister «geht es letztlich».

Sibylle Jung



**Andreas Pfister**

Geschäftsführer der Max Pfister Baubüro AG, die 1933 als Familienunternehmen gegründet, heute rund 1400 Wohnungen vermietet, unterhält und verwaltet



**Dr. David Hersberger**

Architekt, Bewertungsexperte, Präsident SEK/SVIT, FRICS; seit 1.8.2009 zertifizierter Gerichtsexperte der Immobilienbewertung (gemäss Norm SEC 01.1)



**Mariano Mottola**

dipl. Betriebsökonom FH, MAS Real Estate Management, Geschäftsleiter Finmot Finanz und Immobilien GmbH; seit 1.2.2016 zertifizierter Immobilienexperte (gemäss Norm SEC 04.1)

#### Termine Zertifizierung von Immobilienbewertern

Nächster Dossier-Einsendeschluss:  
Montag, 10. Oktober 2016

Senden Sie das vollständige Dossier an die Geschäftsstelle:

Swiss Experts Certification SA SEC  
Zieglerstrasse 29, 3007 Bern  
→ [www.experts-certification.ch](http://www.experts-certification.ch)