

Wegleitung

über die

**Berufsprüfung für
- Immobilienbewerterin / Immobilienbewerter**



Schweizerischer Verband der
Immobilienwirtschaft



Union suisse des professionnels
de l'immobilier

**SVKG
USECE**

Schweizerische Vereinigung kantonaler
Grundstückbewertungsexperten

Inhalt

I.	Einleitung, Ziel und Zweck	4
II.	Zielsetzung der Prüfung	4
III.	Positionierung in der Praxis	5
	Berufsbild	5
	Laufbahnmodell in der Immobilienbranche	6
IV.	Zulassungsbedingungen	7
V.	Prüfungsstruktur	8
	Prüfungsformen und Prüfungsinhalte	8
	Schriftliche Prüfungen	8
	Mündliche Prüfungen	8
VI.	Prüfungsinhalte	9

Hinweis:

Im Interesse der Lesbarkeit wurde darauf verzichtet, bei Personenbezeichnungen jedes Mal auch die weibliche Form zu schreiben. Selbstverständlich sind bei allen Funktionen und Personenbezeichnungen Damen als auch Herren gemeint.

I. Einleitung, Ziel und Zweck

Die vorliegende Wegleitung für die

Berufsprüfung mit Abschluss zur / zum

- Immobilienbewerterin / Immobilienbewerter
mit eidg. Fachausweis

zeigt das Prüfungsmodell und definiert die Prüfungsinhalte und –anforderungen. Um das gesamte Prüfungssystem verstehen zu können, muss die Prüfungsordnung in die Auseinandersetzung mit einbezogen werden.

Konkret werden folgende Ziele angestrebt:

- Erklärung des Prüfungskonzepts
- Übersicht über
 - Bildungsweg
 - Prüfungsformen
 - Prüfungsinhalte und Anforderungen
- Hilfsmittel für die Ausbildungsplanung
- Hilfsmittel zur Prüfungsvorbereitung für die Kandidaten
- Transparenz in Bezug auf Inhalte und Anforderungsstufen

II. Zielsetzung der Prüfung

Mit der hier beschriebenen Prüfung soll sichergestellt werden, dass das für die qualifizierte Tätigkeit in der Immobilienbranche erforderliche Rüstzeug mit einem Leistungsnachweis belegt werden kann. Die Kombination von theoretischem Wissen und praktischer Erfahrung befähigt den Kandidaten zu einer ganzheitlichen, lösungsorientierten Denk- und Handlungsweise. Die Prüfung orientiert sich in hohem Mass an der Praxis und soll für die Kandidaten eine echte Herausforderung darstellen, um ihnen die Möglichkeit zu bieten, ihre Handlungskompetenz in ganz unterschiedlichen Formen unter Beweis zu stellen.

Die Berufsprüfung ist nicht bloss als Vorstufe zur Höheren Fachprüfung zu verstehen. Wohl sind beide Prüfungen aufeinander abgestimmt, jedoch autonom positioniert.

III. Positionierung in der Praxis

Die Berufsprüfung spricht Personen an, die sich mit einer Laufbahn in der Immobilienbranche verwirklichen oder die sich nach längerer Tätigkeit in dieser Branche einen entsprechenden Leistungsnachweis erarbeiten wollen. Der Fokus auf der Stufe Berufsprüfung liegt klar auf der Fachkompetenz.

Das Bestehen der Berufsprüfung zeigt, dass die erfolgreichen Kandidaten über Kenntnisse und Kompetenzen in definierten Themengebieten der Immobilienwirtschaft verfügen. Damit entsprechen sie dem Berufsbild und sind in der Lage, anspruchsvolle Aufgaben und Problemstellungen in diesen Bereichen selbstständig und zielorientiert zu lösen.

Berufsbild

Arbeitsgebiet

Die „Immobilienbewerterin“ und der „Immobilienbewerter“ sind professionelle Anbieter von Dienstleistungen im Bereich der Immobilienschätzung auf Stufe Einzelobjekt oder Objektgruppen (Portfolio). Ihre Kundschaft besteht aus Einzelpersonen, Personengruppen (z.B. Erbgemeinschaft), Stiftungen, Unternehmungen und Behörden.

Wichtigste berufliche Handlungskompetenzen

Sie sind fähig,

- Liegenschaften unter Einbezug von Nachhaltigkeitsindikatoren zu bewerten und volkswirtschaftliche und rechtliche Einflüsse zu beurteilen.
- zusätzliche, relevante Aspekte zu erkennen und zu bewerten (zukünftige Wertveränderungen, Chancen und Risiken des Objektes).
- die verschiedenen Bewertungsmethoden sowie nationale bzw. internationale Bewertungsrichtlinien der Bewertung anzuwenden.
- die Kunden bezüglich Energieverbrauch, -effizienz und Sanierungsmöglichkeiten, Nutzungsoptimierung und Rentabilität zu beraten und damit in Projektentwicklungen mitzuarbeiten.

Berufsausübung

Sie leisten ihre beruflichen Aktivitäten in Teilzeit- oder Vollzeittätigkeit, in kleinen, mittleren oder grossen Betrieben.

Sie unterstützen die strategische Führung des Unternehmens und kümmern sich um die Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit ihren Partnern und ihrem Beziehungsnetz. Sie beraten ihre Kundschaft kompetent und lösungsorientiert.

Aufgrund gemachter beruflicher Erfahrungen passen sie ihre Handlungen und Abläufe regelmässig an und bewahren und entwickeln ihre Kompetenzen und Kenntnisse.

Sie sind integer und zeichnen sich durch eine hohe Professionalität in der Ausführung der Bewertungen aus. Sie verfügen über alle erforderlichen Fachkompetenzen zur Ausübung ihrer beruflichen Aktivitäten.

Die berufliche Erfahrung ist ein wesentlicher Teil der Fachkompetenz und ist unerlässlich.

Beitrag des Berufs an Gesellschaft,

Sie beachten die ethischen Anforderungen bezüglich Unabhängigkeit, Objektivität und Integrität und tragen damit

Wirtschaft, Natur und Kultur

zum guten Ruf des Berufsstandes bei. Objektive Bewertungen führen zu Transparenz und führen zu einem funktionierenden Immobilienmarkt.

Ihre Bewertungen berücksichtigen dabei auch die Rahmenbedingungen einer nachhaltigen Entwicklung. Ihre Arbeit entspricht einem wichtigen Beitrag zur Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft.

Laufbahnmodell in der Immobilienbranche



IV. Zulassungsbedingungen

Zur Prüfung wird zugelassen, wer:

- a) ein eidgenössisches Fähigkeitszeugnis einer mindestens dreijährigen beruflichen Grundbildung, ein Maturitätszeugnis [alle Typen], ein vom Bund anerkanntes Handelsdiplom, einen Abschluss einer höheren Fachschule, einen eidg. Fachausweis, ein eidg. Diplom, einen Abschluss einer Hochschule (Bachelor oder Master) oder einen gleichwertigen Ausweis besitzt und seit dessen Erwerb mindestens drei Jahre hauptberufliche Praxis in einem Beruf der Immobilienwirtschaft nachweisen kann;

oder
- b) über fünf Jahre hauptberufliche Praxis in einem Beruf der Immobilienwirtschaft verfügt;

und
- c) mindestens zwei Jahre der geforderten Praxis gemäss Bst. a resp. b in der Schweiz oder im Fürstentum Liechtenstein erworben hat.

Erläuterungen zur Berufspraxis (Ziff. 3.31 der PO)

- a) Die geforderten Praxisjahre müssen im Zeitpunkt der Prüfung erreicht sein.
- b) Unter hauptberuflicher Praxis wird eine Tätigkeit zu 100% verstanden. Teilzeitpensen werden pro rata angerechnet, d.h. die erforderliche Praxisdauer verlängert sich entsprechend.
- c) Als Beruf der Immobilienwirtschaft werden folgende Tätigkeiten anerkannt:
 - Verwaltung, Kauf, Verkauf von Liegenschaften,
 - Nachweis oder Vermittlung von Liegenschafts- und Liegenschaftsfinanzierungsgeschäften (Mäklertätigkeit),
 - Treuhänderische Funktionen in der Baubegleitung und Bauherrenbetreuung, bei der Ausführung von Bauträgerschaften sowie bei der Betätigung in der Generalunternehmung,
 - Ausübung von Expertenfunktionen im Immobilienwesen, im Schätzungs- und Wertberechnungswesen,
 - Tätigkeiten im Immobilien-Beratungswesen.
 - Kaufmännische Tätigkeiten aus dem Bereich des Facility Management

Die Anerkennung der Berufspraxis obliegt der Prüfungskommission.

V. Prüfungsstruktur

Prüfungsformen und Prüfungsinhalte

Prüfungsteile	Art der Prüfung	Zeit (h)	Gewichtung	
1	Recht	schriftlich	2	1
2	Bauliche Kenntnisse	schriftlich	1.5	1
3	Volks- und Betriebswirtschaftslehre	schriftlich	2	1
4	Immobilienbewertung	schriftlich	6	2
5	Immobilienbewertung	mündlich	0.75	2
		Total	12.25	7

Schriftliche Prüfungen

Die schriftlichen Prüfungen dienen der Überprüfung der Fachkompetenz mittels praxisrelevanten Inhalten. Die Prüfungen richten sich nach den Prüfungszielen in dieser Wegleitung. Die Aufzählungen sind abschliessend. Weitere Themen bzw. Ziele werden nicht geprüft.

Wer bei einer anderen Berufsprüfung im Immobilienwesen im Prüfungsteil 1 und/oder 2 mindestens die Note 4.0 erzielt hat, kann sich vom entsprechenden Prüfungsteil bzw. von den entsprechenden Prüfungsteilen dispensieren lassen. Die vormals erreichten Noten werden in die Bewertung des Prüfungsergebnisses nicht übernommen.

Mündliche Prüfungen

Die mündlichen Prüfungen dienen in erster Linie der Überprüfung der Sozial- und Methodenkompetenz und erst in zweiter Linie der Fachkompetenz. Dies geschieht in einem Expertengespräch. Die Kandidaten werden mit einem Praxisfall konfrontiert, welcher Gegenstand des anschliessenden Fachgespräches ist. Die Bewertung erfolgt anhand eines von der Prüfungskommission vorgegebenen Bewertungsrasters.

VI. Prüfungsinhalte

Die Prüfung umfasst folgende Inhalte: Siehe folgende Seiten

1. Recht

1.1 ZGB

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

Personenrecht

- die Unterschiede zwischen natürlichen Personen und juristischen Personen zu erklären.
- Voraussetzungen der Handlungsfähigkeit und der Handlungsunfähigkeit darzulegen.
- anhand von Kriterien Handlungsfähigkeit, Handlungsunfähigkeit und beschränkte Handlungsfähigkeit zu beurteilen, ob eine Person fähig ist, gültig einen Vertrag abzuschliessen.
- Begriffe wie Rechtsfähigkeit, Urteilsfähigkeit und Mündigkeit usw. im Zusammenhang mit dem Personenrecht zu erklären.

Familienrecht

- Die Rechte von Konkubinatspaaren und Paaren mit registrierter Partnerschaft aufzuzeigen.
- Die gesetzlichen Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die Ehe im Allgemeinen und im Bezug auf Immobilienangelegenheiten im Speziellen darzulegen.

Einführung ins Sachenrecht

- die gesetzlichen Grundlagen und Rechtsquellen des Sachenrechts aufzuzeigen und zu erklären.
- die Begriffselemente der Sachen, des dinglichen und obligatorischen Rechts zu umschreiben und die Prinzipien des Sachenrechts zu erklären.

Besitz und Eigentum

- den Unterschied zwischen Besitz und Eigentum anhand eines Beispiels zu erklären.
- den Erwerb und Verlust des Eigentums zu erklären.
- die Eigentumsarten darzustellen und deren Merkmale aufzuzählen.
- den Gegenstand und die Abgrenzung des Grundeigentums zu erklären.
- den rechtsgeschäftlichen Erwerb von Grundeigentum aufzuzeigen.
- den Begriff, die Bedeutung, den Zweck und das Beurkundungsverfahren der öffentlichen Beurkundung zu erklären.
- die wichtigsten gesetzlichen (öffentlich-rechtliche, privatrechtliche, gesetzliche Beschränkungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken, gesetzliche Beschränkungen des Verfügungsrechts, Erwerbsbeschränkungen bei Ausländern → Lex Koller) und die rechtsgeschäftlichen Eigentumsbeschränkungen zu erklären .

Beschränkte dingliche Rechte

- Den Inhalt einer Dienstbarkeit zu charakterisieren, den Gegenstand des Dienstbarkeitsrechts zu erklären und den Unterschied zwischen Grund- und Personaldienstbarkeit zu erklären.
- den Begriff, die Errichtung, den Umfang und den Untergang der Personal- und Grunddienstbarkeiten aufzuzeigen.
- Den Begriff und Zweck, sowie die Errichtung des Grundpfandrechts zu erläutern.
- das Pfandstellenprinzip zu erklären
- die Grundpfandverschreibung und den Schuldbrief zu definieren
- die gesetzlichen Pfandrechte aufzuzählen.

Das Grundbuch

- den Zweck und die Bedeutung des Grundbuches zu beschreiben.
- Die Bestandteile des Grundbuches aufzuzählen..
- das formelle und materielle Grundbuchrecht zu erklären.
- Eintragungsfähige Tatsachen von nicht möglichen Eintragungen zu unterscheiden.
- die Eintragsvoraussetzungen zu erklären.
- einen Grundbuchauszug in allen Details zu erklären.

1.2 OR

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

Einführung

- die Begriffe Obligation, Forderung, Schuld, Gläubiger und Schuldner zu definieren und ihre Zusammenhänge aufzuzeigen.
- die Begriffe Objektives Recht, Subjektives Recht und Rechtssubjekte zu erklären.

Allgemeiner Teil

- den Vertrag, die unerlaubte Handlung und die ungerechtfertigte Bereicherung als Entstehungsgründe von Obligationen zu benennen und deren Wirkungen und Erlöschen zu erklären.
- die vier Voraussetzungen für die Entstehung von Obligationen aus Vertrag aufzuzeigen und ihre Bedeutung zu beschreiben.
- den Einigungsprozess der Vertragspartner anhand der Begriffe Antrag, Annahme, Offerte und Gegenofferte zu umschreiben und an einfachen Beispielen aufzuzeigen, ob die Einigung zustande gekommen ist.
- aufzuzeigen welche Formvorschriften Voraussetzungen für Vertragsabschlüsse sind und welche Grenzen bezüglich des Vertragsinhaltes gelten.
- bei den Erfüllungsfehlern zwischen Nichterfüllung und Schlechterfüllung zu unterscheiden.
- das Vorgehen des Gläubigers beim Schuldnerverzug aufzuzeigen und an einfachen Beispielen anzuwenden.
- aufzuzeigen wann Forderungen verjähren und welche Folgen dies hat.
- zu erklären, was man unter dem Haftpflichtrecht versteht und zwischen vertraglicher und ausservertraglicher Haftung zu unterscheiden.
- zwischen Verschuldenshaftungen und Kausalhaftungen zu unterscheiden.
- die Kausalhaftungen, speziell Werkeigentümerhaftung, Haftung des Familienoberhauptes, Produktehaftpflicht zu beschreiben und an einfachen Beispielen anzuwenden

Kauf und Schenkung

- zu erklären, was man unter einem Kaufvertrag und einem Schenkungsvertrag versteht.
- die gültige Entstehung des Kaufvertrages anhand der vier Voraussetzungen Einigung, Handlungsfähigkeit, Form und zulässiger Vertragsinhalt zu beschreiben.
- die Haupt- und Nebenpflichten des Käufers und des Verkäufers zu beschreiben.
- den Lieferverzug, die Lieferung mangelhafter Ware, den Zahlungsverzug und den Annahmeverzug als die vier wichtigen Fälle von Erfüllungsfehlern beim Kaufvertrag zu benennen.
- bei Sachmängeln das Vorgehen und die Rechtsansprüche des Käufers

- zu beschreiben und aufzuzeigen.
- die Voraussetzungen für den Abschluss eines Schenkungsvertrages aufzuzeigen und die notwendigen Formvorschriften zu erklären.

Grundstückkaufvertrag

- die Formvorschriften für das Entstehen eines Grundstückkaufvertrages zu erklären.
- die Gewährleistungspflichten zu erklären.

Werkvertrag

- anhand von Beispielen zu erklären, ob es sich bei einem Rechtsverhältnis um einen Werkvertrag handelt.
- die Rechte und Pflichten von Werkunternehmer und Werkbesteller anhand von Beispielen zu erklären.
- die Pflichten des Unternehmers zu beschreiben und speziell das Vorgehen bei Werkmängeln aufzuzeigen.
- die Wahlmöglichkeiten des Bestellers bei Werkmängeln aufzuzeigen.

Einfacher Auftrag

- anhand von Beispielen zu erklären, ob es sich bei einem Rechtsverhältnis um einen Auftrag handelt.
- die Rechte und Pflichten von Beauftragtem und Auftraggeber anhand von Beispielen zu erklären.
- die Beendigung des Auftragsverhältnisses und deren Konsequenzen zu beschreiben.

Maklervertrag

- die zwei Arten von Maklerei zu benennen und deren Unterschiede zu erklären.
- aufzuzeigen wann und in welchen Fällen eine Maklerprovision geschuldet ist.

1.3 Garantien

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

- die verschiedenen Garantiearten zu erklären und deren Fristen wiedergeben zu können, insbesondere:
 - Bauhandwerkerpfandrecht
 - Garantiefrist (SIA 118/OR)
 - Versicherungsgarantie
 - Werkgarantie
 - Gewährleistungsgarantie (2-jährig, 5-jährig)
 - Systemgarantie (10-Jährig, Anwendungsgebiet, Voraussetzungen)
 - Rügefrist
 - Mängelbehebung (Ablauf, Fristen)

1.4 Zivilprozessordnung (ZPO)

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

- Ziel und Zweck der ZPO zu erklären.
- Aufbau und Gültigkeitsbereich der ZPO in groben Zügen zu erklären.
- die Einsatzgebiete der ZPO im Immobilienbereich anhand von Beispielen zu erklären.
- den Ablauf folgender Verfahren mit Bezug zur Immobilienwirtschaft zu beschreiben:
 - Schlichtungsverfahren nach Art. 197-212 ZPO
 - ordentliches Verfahren nach Art. 219-242 ZPO
 - vereinfachten Verfahrens nach Art. 243-247 ZPO
 - summarischen Verfahrens nach Art. 243-247 ZPO

1.5 Steuern

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

Das Schweizerische Steuersystem

- die wichtigsten Begriffe im Schweizerischen Steuerrecht zu definieren.
- die Struktur des Schweizerischen Steuerrechts zu erklären.
- die Steuerarten den Steuerhoheiten in der Schweiz zuzuordnen.

Mehrwertsteuer bei Grundeigentum

- die Merkmale der Mehrwertsteuer zu nennen.
- die wichtigsten steuerbaren bzw. nicht steuerbaren Leistungen im Immobilienbereich zu nennen.
- den Eigenverbrauch zu definieren und Immobilienrelevante Beispiele zu nennen.
- die Bedeutung des Vorsteuerabzuges anhand von einfachen Beispielen aufzuzeigen.
- die Voraussetzungen zur Optierung einer Liegenschaft zu nennen.
- Anhand von eines einfachen Beispiels zu zeigen, ob sich eine Optierung einer Immobilie lohnt.
- die Eigenverbrauchssteuer (Vorsteuerkorrektur) und die Einlagenentsteuerung bei Nutzungsänderungen zu beschreiben.
- den Unterschied der zwei verschiedenen Abrechnungsarten zu beschreiben.
- die Steuer- und Abrechnungsperioden sowie die Verjährungsfrist der Steuerforderung zu nennen.
- die wichtigsten Elemente der Anforderung an die Buchführung zu beschreiben.

2. Bauliche Kenntnisse

2.1 Grundlagen der Bautechnik

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

- die wichtigsten Branchenverbände aufzuzählen, deren Publikationen zu benennen und Bedeutung zu erklären (SIA, CRB, BfU; Normen, Ordnungen, BKP, EKG)
- verschiedene Planarten zu unterscheiden
 - Vorprojektpläne
 - Baueingabepläne
 - Ausführungspläne
- verschiedene Materialien, Konstruktionen, Apparate und die Steigzonen auf einem Plan zu identifizieren
- einen Haustechnikplan mit Hilfe der Legende zu interpretieren.
- die Flächen- und Volumendefinition nach SIA 416 wiedergeben zu können
- die Masse einer Wohnung massstabgetreu aufzunehmen, die Flächen zu berechnen und die Flächenarten gemäss SIA416 zuzuordnen.
- Die gebräuchlichsten Baukonstruktionstypen (z.B. Massivbau, Holzbau, etc.) zu nennen und die wesentlichsten Unterschiede zu erklären.
- Aufbau von und Anforderungen an Bauteile des Tragwerks in groben Zügen erläutern.
- Aufbau und Funktion von Bauteilen der Gebäudehülle in groben Zügen zu erklären:
 - Fundamente, Sockel, Aussenwände unter Terrain
 - Aussenwände über Terrain
 - Aussentüren, Tore, Fenster und Wetterschutz
 - Decken und Dachabschlüsse
- die wichtigsten Anlagen der Haustechnik zu nennen und deren Funktionsweise in groben Zügen zu beschreiben:
 - Heizung
 - Elektro
 - Lüftung / Klima
 - Sanitär
- Anforderungen an Bauteilen (bauphysikalisch, optisch, ökologisch, ökonomisch) des Ausbaus in groben Zügen zu erklären
 - Boden- und Wandbeläge
 - Schreinerarbeiten und Beschläge
 - Innentüren
 - Schliessanlagen
- physikalische und chemische Vorgänge, die zu Veränderungen oder Schadbildern an Gebäude führen in groben Zügen zu erklären
 - Aggregatzustände anhand von Beispielen erklären
 - Wärmedurchgang (u-Wert) erklären
 - Möglichkeiten der Schallübertragung und des Schalldämmens aufzählen
 - Feuchtigkeitsdurchgang (Dampfdiffusion) erklären
 - Feuchtigkeit (absolut, relativ und maximal) erklären
 - Korrosionsarten
 - Statisches Verhalten von Bauteilen in groben Zügen erklären

- Schadensbilder (Risse, Wasserschäden, Abnutzung, Korrosion) zu erkennen und deren mögliche Ursache zu beschreiben und kann die richtigen Baufachleute aufbieten.
- die Standards vom nachhaltigem Bauen zu unterscheiden (Minergie, Minergie-P, Minergie-Eco, MukEn, GEAK)

2.2 Planungs- und Baurecht

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

- die Hauptaufgaben, die Kompetenzordnung und die Grundsätze des Raumplanungsgesetzes zu beschreiben
 - kann die verschiedenen Raumpläne unterscheiden und kann deren Inhalte beschreiben
- die Prinzipien des Baurechts und folgende Bauvorschriften zu erläutern:
 - Bau- und Zonenreglement resp. -ordnungen
 - Nutzungsvorschriften zur Regelung der Nutzungsdichte
 - Abstände, Höhen, Längen
 - Geschossvorschriften aufzuzählen
- die bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen aufzuzählen (Art. 22 RPG)
- den Baueingabeprozess (Notwendigkeit, Ablauf und Fristen) zu beschreiben
- den Ablauf einer Einsprache zu beschreiben

3. Volks- und Betriebswirtschaftslehre

3.1 Volkswirtschaftslehre

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

- Aufzuzeigen, mit welchen Themen sich die Volkswirtschaftslehre beschäftigt.
- die Bedürfnispyramide nach Maslow zu erklären.
- Anhand konkreter Beispiele das Handeln des „homo oeconomicus“ zu erklären.
- die Ziele der Wirtschaftspolitik anhand „des magischen Sechseck“ zu beschreiben und die Begriffe der Zielharmonie, der Zielneutralität und der Zielkonkurrenz zu erklären.
- aufzuzeigen, wodurch sich die nachgefragte Menge eines Gutes bestimmt und zu erklären welche Faktoren die Grundlage des Kauf- bzw. Verkaufsentscheidens bilden.
- anhand von vorgegebener Faktoren die Verschiebungen von Angebots- und Nachfragekurven zu erklären.
- anhand eines konkreten Beispiels aufzuzeigen, wie sich die Veränderung des Preises auf die nachgefragte Menge auswirkt (Preiselastizität).
- das Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage anhand des Modells der vollkommenen Konkurrenz mit Anwendungsbeispielen zu erklären.
- die Vielzahl von Marktformen aufzuzählen und Beispiele aus der konkreten Wirtschaft den einzelnen Formen zuzuordnen.
- das Funktionieren der Marktwirtschaft aufzuzeigen.
- zu beantworten, welche drei zentralen Fragen sich infolge der Knappheit der Güter für jede Gesellschaft stellen.
- die drei wesentlichen Markt- und Preisfunktionen zu nennen und zu erklären.
- anhand der Umweltpolitik externe Effekte und Marktversagen zu erklären.
- die Wirtschaftsordnung der Schweiz auf der Grundlage der Verfassung und der Gesetze zu erklären.

3.2 Betriebswirtschaftslehre

Finanzielle Führung, Finanzbuchhaltung, Kennzahlen und Controlling, Investitionsrechnung

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

- die im Obligationenrecht vorgesehenen Rechnungslegungsvorschriften im Bereich der Immobilien korrekt auf einfache Fragestellungen anzuwenden und eine Beurteilung vorzunehmen.
- die Rechnungslegungsvorschriften der wichtigsten nationalen und internationalen Regelwerke zu nennen und die Unterschiede zu den Vorschriften gemäss OR aufzuzeigen.
- eine korrekte Unterscheidung der allgemeinen und aktienrechtlichen Vorschriften vorzunehmen und konkreten Tatbeständen zuzuordnen.
- die Wertbegriffe und deren Bedeutung aufzuzählen.
- die Bedeutung und Wirkung von Bewertungen bzw. deren Änderungen zu erklären und die Auswirkungen auf den Geschäftserfolg aufzuzeigen.
- Begriffe und Zweck der Buchhaltung zu erklären und die Aufgaben der Finanzbuchhaltung aufzuzählen und zu erklären.
- die Grundlagen der doppelten Buchhaltung (Inventar und Bilanz, Bilanzkonten und Buchungssatz, Unternehmenserfolg und seine Verbuchung, Buchhaltungsorganisation, die Rechnung des Abschlusses, die Konten des Eigentümers, die Konten des Zahlungsverkehrs, der Wertberichtigungskonten, die Konten der Rechnungsabgrenzung, die Wertschriftenkonten, die Konten der Immobilienrechnung, die Sozialversicherungsbeiträge, die Mehrwertsteuer, Personengesellschaften, die Gesellschaften AG und GmbH, Aufbereiten der Zahlen und Bilanzanalyse) zu verstehen und in einfachen Beispielen anzuwenden.
- die Bilanz, die Erfolgsrechnung und den Geschäftsbericht eines Unternehmens zu interpretieren und mögliche Risiken zu erkennen.
- den Cash-Flow anhand einer einfachen Bilanz- und Erfolgsrechnung zu analysieren.
- die relevanten Datenbasis für eine Investitionsrechnung zu ermitteln.
- die Funktionsweise der dynamischen Investitionsrechnung aufzuzeigen und anzuwenden.

3.3 Immobilienfinanzierung

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

Grundpfand und Kredite

- die Bedeutung der Grundpfandkredite für die Bank und die Kundschaft zu erklären.
- die vier Grundstücksarten zu unterscheiden und zu erklären.
- die vertraglichen und die gesetzlichen Grundpfandrechte zu unterscheiden und bezüglich Einsetzbarkeit und Bedeutung zu erklären.
- die unterschiedlichen Schuldbriefarten zu unterscheiden.
- die Wirkungen der Kapital- bzw. Maximalhypotheken aufzuzeigen.
- Bau- und Hypothekarkredite zu unterscheiden.
- den Ablauf der Verwertung bei Grundpfandkrediten aufzuzeigen.

Kreditprüfungs- und Bewilligungsprozess

- die Finanzierungs- und die Tragbarkeitsberechnung durchzuführen.
- zwischen der Kreditprüfung, -strukturierung, -bewilligung, -überwachung zu unterscheiden und die einzelnen Phasen zu erklären.
- die übliche Belehnungsrichtlinien der Banken zu benennen.
- zwischen Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit zu unterscheiden und konkrete Beispiele zu nennen.
- die für die Kreditprüfung notwendigen Unterlagen zu bezeichnen.
- die Unterschiede der Bewertung unterschiedlicher Grundstücke zu erklären.
- anhand einer vorgegebenen Bewertung die Begriffe, Ertragswert, Sachwert (Realwert), Marktwert (Verkehrswert) und Gebäudeversicherungswert zu erklären.

3.4 Immobilienmärkte und Vermarktung

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

Grundlagen und Begriffe

- Bedeutung des Immobilienmarketings zu erklären
- Besonderheiten des Immobilienmarketings aufzuzeigen
- die Begriffe Qualität, Rendite, Segmentierung zu erklären und mit eigenen Worten an einfachen Beispielen zu erklären.
- Phasen des Immobilienmarketings zu verstehen
- die Immobilienmärkte und deren Besonderheiten zu beschreiben.

4. Immobilienbewertung

4.1 Begriffe und Grundlagen

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

Allgemein

- Die Standesregeln der Berufsverbände und die hohen ethischen Anforderungen an einen Immobilienbewerter zu erklären.

Allgemeine Wertbegriffe

- Die Wertbegriffe Marktwert (Verkehrswert), Fortführungswert, Liquidationswert, Liebhaberwert, Belehnungswert, Fiskalwerte (Eigenmietwert und Vermögenssteuerwert) und Gebäudeversicherungswerte (Neuwert, Minderwert und Zeitwert) zu erklären und deren Unterschiede aufzuzeigen.
- Die Begriffe Wert / Preis / Kosten zu erklären und deren gegenseitige Abhängigkeiten aufzuzeigen.

Begriffe der Wertermittlung

- Die Begriffe der Bewertungsmethoden wie Vergleichswert, Sachwert (Realwert), Ertragswert, Mischwert, Barwert, Discounted Cash Flow, Hedonische (ökonometrische) Bewertung zu verstehen und zu beschreiben.

Gebäudeversicherungs- und Fiskalwerte

- Die amtlichen Bewertungen für Gebäudeversicherung und Steuerzwecke zu analysieren und die Unterschiede zu Expertenbewertungen aufzuzeigen.

Nationale und internationale Bewertungsstandards (RICS / TEGOVA)

- Kennt die national und international gebräuchlichen Bewertungsbegriffe und kann deren Unterschiede und deren Aussagewirkungen erklären, sowie diese in Bezug auf die allgemein gebräuchlichen schweizerischen Wertbegriffe bringen.

Nationale und internationale Rechnungslegungsstandards

- Kennt die bewertungsrelevanten nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards (Swiss GAAP FER und IAS / IFRS) und weiss diese korrekt anzuwenden.

Wertbeeinflussende Faktoren

- Mietverträge bezüglich Nachhaltigkeit der Mieterträge (Marktmieten, befristete Mietverhältnisse) und möglicher Mietzinsanpassungen zu analysieren und deren Auswirkungen auf die Bewertung korrekt zu bestimmen.
- Die Bewirtschaftungskosten anhand von Angaben der Liegenschaftsrechnung zu analysieren und zu plausibilisieren.
- Den Begriff Stockwerkeigentum und dessen Inhalt, die Begründung, die Voraussetzungen und die Organisation zu erklären.
- Die Auswirkungen von Stockwerkeigentum auf die Bewertung aufzuzeigen.
- Den bautechnischen Zustand und des Alterungsverhaltens der Bausubstanz zu erkennen und zu beurteilen.
- Nachhaltigkeitsfaktoren in die Bewertung eines Grundstückes einzubeziehen.

- Die im Grundbuch eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten auf deren Wertrelevanz zu beurteilen und deren Wert korrekt zu ermitteln.
- Die Auswirkungen der raumplanerischen, umweltrechtlichen und baugesetzlichen Vorschriften korrekt auf ihren Einfluss auf einen Immobilienwert zu beurteilen.
- Die Problematik von Altlasten im Baugrund und in der Bausubstanz zu erkennen bzw. die notwendigen Abklärungen bei den zuständigen Stellen vorzunehmen um den Auftraggeber diesbezüglich korrekt informieren zu können.
- Das Vorhandensein allfälliger Naturgefahren zu klären und in die Bewertung entsprechen einfließen zu lassen.
- Für Bauprojekte (Neu- und Umbauten) zukünftige marktorientierte Mieten und Kaufpreise zu kalkulieren und festzulegen.
- Das Vorgehen bei der Berechnung von Wertquoten (Stockwerkeigentum) zu erklären.
- Baurechtsverträge und Baurechtszinsen zu analysieren und zu beurteilen.
- Das Vorhandensein weiterer privatrechtlicher Vereinbarungen zu erkennen und deren Einfluss auf die Bewertung abzuschätzen.
- Die Einflüsse der mikro- und makroökonomischen Lage zu analysieren und auszuwerten.
- Angebot und Nachfrage im entsprechenden Marktgebiet zu beurteilen und dessen Einflüsse zu bewerten.
- Wertsteigerungspotentiale und Wertverlustrisiken zu erkennen.
- Die konjunkturellen Einflüsse auf den Liegenschaftsmarkt abzuschätzen und zu beschreiben.
- Die Zinssituation und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt zu erklären und zu bewerten.

4.2 Bewertungsobjekte

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

Nichtüberbaute Grundstücke (inkl. Baurecht)

- Die Besonderheiten von Baulandgrundstücken, Werkplätzen, Lagerplätzen und Baurechtsgrundstücken zu analysieren, zu erkennen und eine geeignete Bewertungsmethode anzuwenden.
- Spezialfälle zu erkennen und die entsprechenden Bewertungsmethoden einzusetzen.

Überbaute Grundstücke (inkl. StWE und Baurecht)

- Die Besonderheiten von Objekten unterschiedlichster Nutzung wie Wohnen, Büro, Kommerz, Gewerbe, Industrie, Freizeit zu erkennen, zu beurteilen und eine geeignete Bewertungsmethode einzusetzen.
- Landwirtschaftliche Grundstücke zu analysieren und die Anforderungen an eine Bewertung abzuschätzen.
- Komplexe Auftragsstellungen (Gastgewerbe, Landwirtschaft, Spezial- und Infrastrukturbauten) zu analysieren und abzuschätzen, in welchen Fällen er entsprechende Spezialisten beizuziehen hat.

4.3 Bewertungsmethoden

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

Allgemein

- einen Überblick über die verschiedenen Bewertungsmethoden zu geben, dazu gehören u.a.:
 - Aussagen über die Unterschiede und/oder Übereinstimmungen zu machen
 - Angaben über die Genauigkeit einer Bewertung und deren Parameter (Fehleranalyse) zu machen
 - den Anwendungsbereich zu erklären

Methodische Grundlagen

- die Grundrechenarten (inkl. Potenzieren und Radizieren und Rechnen mit Logarithmen) anzuwenden und das Rechnen mit Variablen zu beherrschen.
- die mathematischen Grundlagen der Finanzmathematik anzuwenden, dazu gehören u.a.
 - Zinsrechnung, Zinseszins, ewige Renten, Rentenendwerte, der Barwert einer Rente (Rentenbarwerte)
 - das Umrechnen von Indexreihen
- eine kubische Berechnung nach SIA 416 durchzuführen und die Unterschiede gegenüber SIA 116 aufzuzeigen.
- den Einsatz und die Relevanz der Flächendefinition nach SIA 416 und SIA D0165 für die Immobilienbewertung zu erklären.
- auf der Basis vorliegender Unterlagen eine Flächenanalyse durchzuführen.
- anhand von Flächenangaben und Mieterspiegel eine korrekte Mietzinsanalyse durchzuführen.

Vergleichswertmethode

- Die Grundzüge sowie den detaillierten Verfahrensgang der Vergleichswertmethode zu beschreiben, zu erklären und anzuwenden, dazu gehören u.a.:
 - der Unterschied zwischen direktem und indirektem Vergleich
 - der hedonische Ansatz (multiple lineare Regression)
 - die Anwendungsmöglichkeiten

Sachwertmethode

- Die Grundzüge sowie den detaillierten Verfahrensgang der Sachwertmethode zu beschreiben, zu erklären und anzuwenden, dazu gehören u.a.:
 - die Methoden zur Landwertermittlung (z.B. über das Vergleichswertverfahren, Lageklassentheorie, Strukturzahlanalyse, Residualwertmethode)
 - der (Herstellungs-)Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, besondere Betriebseinrichtungen, Aussenanlagen)
 - die verschiedenen Modelle der Entwertung (I. und II. Art, lineare Entwertung)
 - Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden
 - die Anwendungsmöglichkeiten

Ertragswertmethode

- Die Grundzüge sowie den detaillierten Verfahrensgang der verschiedenen Ertragswertmethoden zu beschreiben, zu erklären und anzuwenden, dazu gehören u.a.:
 - die Ertragskapitalisierung (ewige Rente)
 - die Barwertmethode
 - die Discounted-Cashflow-Methode (DCF)
 - die Entwertung (finanzmathematisches Modell)

- die Anwendungsmöglichkeiten

Mischwertmethode

- die Grundzüge sowie den detaillierten Verfahrensgang der Mischwertmethode zu beschreiben, zu erklären und anzuwenden, dazu gehören u.a.:
 - die speziellen Eigenschaften der Mischwertformel
 - die Hauptkomponenten und deren Einflussgrössen (u.a. Sachwert, Entwertung, Ertragswert, Gewichtungskoeffizienten)
 - die Anwendungsmöglichkeiten

Übrige Anwendungen

- die Bewertung eines Portfolios gemäss Vorgaben der Auftragsteller zu erstellen.
- Projektbeurteilungen mit unterschiedlichen Szenarien erstellen.
- Szenarische Bewertungen mit mehreren Handlungsalternativen zu erstellen.

4.4 Bewertungsprozess

Der/die Immobilienbewerter/in ist in der Lage ...

Vorbereitung

- Dem Schätzungsobjekt entsprechende Auftragsanalyse durchzuführen und die sich daraus ergebenden Massnahmen anzuordnen.
- Den Bewertungsauftrag aufgrund der Auftragsanalyse in Objekte und Wertelemente sauber zu strukturieren.
- Die für die Bewertung notwendigen Dokumente zu bestimmen und auszuwerten.
- Fehlende Informationen zu erkennen und diese zeitgerecht zu beschaffen.

Durchführung

- Die Augenscheine strukturiert in Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft oder der Verwaltung vorzubereiten und durchzuführen.

Bericht

- Einen kompakten, aussagefähigen, nachvollziehbaren Bericht gemäss Auftragserteilung zu erstellen.
- Die Ergebnisse über Kennwerte oder andere geeignete Verfahren zu plausibilisieren.
- Objektbezogenen Rentabilitätszahlen (Bruttorendite, Nettorendite und Eigenkapitalrendite) auf der Basis der aktuell erzielbaren Mieten und des Mietwertes zu ermitteln und zu kommentieren.
- Wertbildende Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten zu erkennen und dem Auftraggeber in geeigneter Form weiterzugeben.
- Den Auftraggeber auf Wunsch bezüglich möglicher Ertrags- und Kostenoptimierungen zu beraten.
- Massnahmen zur Steigerung der Performance zu erkennen und zu gewichten.

Diese Wegleitung tritt in Kraft am: **25. April 2012**

SCHWEIZERISCHE FACHPRÜFUNGSKOMMISSION DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Präsident SFPKIW

sig. Dieter Ruf

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' followed by a long horizontal stroke that tapers to the right.