

Wegleitung

über die

**Berufsprüfung für
- Immobilienbewerterin / Immobilienbewerter**



Schweizerischer Verband der
Immobilienwirtschaft



Union suisse des professionnels
de l'immobilier



Schweizerische Vereinigung kantonaler
Grundstücksbewertungsexperten

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. Erbengemeinschaft), 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

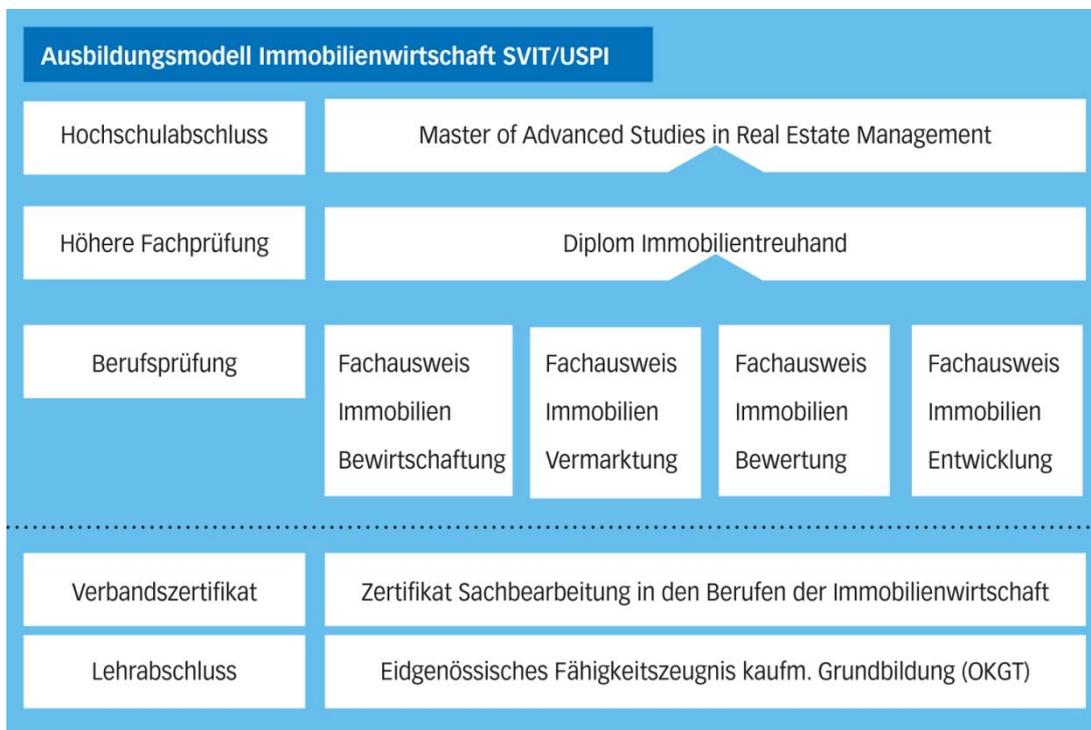
Sie beachten die ethischen Anforderungen bezüglich Unabhängigkeit, Objektivität und Integrität und tragen damit

**Gesellschaft,
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 Fachgesprächs 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 der 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 und den Zweck 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 des selbständigen und dauernden Baurechtes zu erklären.
- Den Begriff und Zweck, sowie die Errichtung des Grundpfandrechtes 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 einer unerlaubten Handlung gemäss Art. 41 OR 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 (mangelhafte Erfüllung) 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, 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 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.
- Die Mängelrechte insbesondere Rüge- und Verjährungsfrist nach SIA 118 zu beschreiben.

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 Sicherung der Erfüllung

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

- die folgenden Sicherungsmittel zu erklären zu können:
 - Konventionalstrafe
 - Reuegeld
 - Schuldübernahme
 - Garantien (Bank- und Versicherungsgarantie)
 - Bürgschaft

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. 248-270 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.
- den Eigenverbrauch (Vorsteuerkorrektur) und die Einlageentsteuerung 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, Ordnungen und Normen zu benennen und deren Bedeutung zu erklären (SIA, CRB, BfU, BKP, EKG, NPK, VKF, SUVA).
- den Unterschied zwischen Baukostenplan und Elementkostengliederung zu erklären.
- die BKP-Stufen (einstellig) und eBKP-Stufen (1. Stufe) wiederzugeben und zu beschreiben.
- verschiedene Planarten zu unterscheiden und deren Inhalte zu erklären (Plan lesen):
 - Vorprojektpläne
 - Baueingabepläne
 - Ausführungspläne
- verschiedene Materialien (Schraffuren), Konstruktionen, Apparate und die Steigzonen auf einem Plan zu identifizieren (SIA 400 Planarbeiten im Hochbau).
- die wichtigsten Haustechniksymbole zu erklären und mit Hilfe der Legende einen Haustechnikplan 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 und deren Merkmale (z.B. Massivbau, Holzbau, etc.) zu nennen und die wesentlichsten Unterschiede zu erklären und ihre wichtigsten bauphysikalischen Eigenschaften zu nennen.
- Aufbau von und Anforderungen an Bauteile des Tragwerks erläutern.
- Aufbau und Funktion von Bauteilen der Gebäudehülle zu erklären:
 - Fundamente, Sockel, Aussenwände unter Terrain
 - Aussenwände über Terrain
 - Aussentüren, Tore, Fenster, Wetter- und Blitzschutz
 - Decken und Dächer (inkl. Dachformen)
 - Balkone
- die wichtigsten Anlagen der Haustechnik zu nennen und deren Funktionsweise zu beschreiben:
 - Heizung
 - Elektro
 - Lüftung / Klima
 - Sanitär
- Anforderungen an Bauteile (bauphysikalisch, optisch, ökologisch, ökonomisch) des Innenausbaus zu erklären, konkret:
 - Boden- und Wandaufbauten
 - Boden- und Wandbeläge (inkl. Anstriche)
 - Schreinerarbeiten und Beschläge
 - Innentüren
 - Schliessanlagen
 - Deckenverkleidungen
 - Küchen
- die Hauptaufgaben der Bauphysik in der Bautechnik zu erläutern

- physikalische und chemische Vorgänge, die zu Veränderungen oder Schadbildern an Gebäude führen zu erklären, konkret:
 - Aggregatzustände anhand von Beispielen erklären
 - Wärmedurchgang (u-Wert) erklären
 - den Temperaturverlauf in einer Konstruktion zu erklären
 - Möglichkeiten der Schallübertragung und des Schalldämmens aufzählen
 - Feuchtigkeitsdurchgang (Dampfdiffusion) erklären
 - Feuchtigkeit (absolut, relativ und maximal) erklären
 - Korrosionsarten nennen
 - Statisches Verhalten von Bauteilen erklären
 - den Begriff der Thermografie und deren Einsatz erklären
 - die verschiedenen Wärmebrücken nennen
- Schadensbilder (Risse, Wasserschäden, Abnutzung, Korrosion) anhand von Fotos zu erkennen und deren mögliche Ursache zu beschreiben und kann die entsprechenden Baufachleute aufbieten.
- die Standards vom nachhaltigem Bauen zu unterscheiden (Minergie, Minergie-P, Minergie-A, Minergie-Eco, MukEn, GEAK).
- den Gebäudeausweis der Kantone (GEAK) zu erläutern.
- mögliche subventionsträchtige Bereiche zu nennen.
- die wichtigsten Energieeinsparmöglichkeiten zu nennen.

2.2 Umwelt-, Planungs- und Baurecht

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

- Die Ziele und Hauptaufgaben des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Altlastenverordnung (Altlv) zu beschreiben.
- die Ziele und Hauptaufgaben, die Kompetenzordnung (zuständige Gebietskörperschaften) und die Grundsätze des Raumplanungsgesetzes zu beschreiben:
 - kann insbesondere die verschiedenen Raumpläne unterscheiden und deren Inhalte beschreiben.
- die Prinzipien des Baurechts zu erläutern und dessen wesentlichen Rechtsquellen auf Stufen Bund, Kantone und Gemeinden zu nennen.
- Den typischen Inhalt der Bau- und Zonenordnung zu nennen und folgende Bauvorschriften zu erläutern:
 - Nutzungsvorschriften zur Regelung der Nutzungsdichte
 - Abstände, Höhen, Längen
 - Geschossvorschriften aufzuzählen
- die bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen aufzuzählen (Art. 22 RPG) und die Notwendigkeit einer Baubewilligung zu beurteilen.
- das Baubewilligungsverfahren (Ablauf und Fristen) zu beschreiben
- zu beschreiben, wie sich Dritte am Baubewilligungsverfahren beteiligen können (Einsprache, Zustellung des baurechtlichen Entscheids).
- aufzuzählen, wem welche Rechtsmittel gegen einen Bauentscheid zustehen.

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 und kritisch zu hinterfragen.
- 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 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) in einfachen Beispielen anzuwenden.
- die Bilanz, die Erfolgsrechnung und den Geschäftsbericht eines Unternehmens zu interpretieren und mögliche Risiken zu identifizieren.
- 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)

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

Nationale und internationale Rechnungslegungsstandards

- nationale und internationale Rechnungslegungsstandards (Swiss GAAP FER und IAS / IFRS) in der Bewertung zu berücksichtigen,

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 das Alterungsverhalten der Bausubstanz 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 entsprechend 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 Makrolage zu analysieren und auszuwerten.
- Angebot und Nachfrage im entsprechenden Marktgebiet zu beurteilen und dessen Einflüsse zu bewerten.
- Wertsteigerungspotentiale und Wertverlustrisiken zu erkennen und in der Bewertung angemessen zu berücksichtigen.
- 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 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 beschreiben, 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) und die Annuitätenrechnung
 - das Umrechnen von Indexreihen
- kubische Berechnungen nach SIA 116/416 durchzuführen und die Unterschiede 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)
 -)
 - 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 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

Entwertung

- die verschiedenen Arten und Modelle der Entwertung (Entwertung I. und II. Art, lineare Entwertung, Entwertung nach Ross, Entwertung nach Vogels, finanzmathematisches Entwertungsverfahren, Entwertung über den Kapitalisierungssatz) anzuwenden.
- die verschiedenen Arten der Bestimmung des Alters von baulichen Anlagen (Bestimmung des Alters nach gewichteten Bauteilgruppen, Bestimmung des Alters extrapoliert nach Bauteilgruppen, Bestimmung des Alters differenziert nach Einzelbauteilen) anzuwenden.

Übrige Anwendungen

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

- Objektbesichtigungen 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.
- folgende objektbezogene Rentabilitätszahlen zu ermitteln und zu kommentieren:
 - Bruttorendite (Mietwert pro Jahr im Verhältnis zum Marktwert der Liegenschaft)
 - Nettorendite (Nettoertrag pro Jahr im Verhältnis zum Marktwert der Liegenschaft)

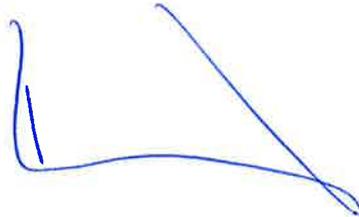
- Eigenkapitalrendite (Nettoertrag abzüglich Verzinsung des Fremdkapitals im Verhältnis zum in der Liegenschaft investierten Eigenkapital)
- wertbildende Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten zu erkennen und dem Auftraggeber in geeigneter Form weiterzugeben.
- den Auftraggeber auf Wunsch bezüglich möglicher Ertrags- und Kostenoptimierungen zu beraten.
- Massnahmen zur Steigerung der Performance zu identifizieren und zu gewichten.
- die Kundschaft umfassend zu beraten.

Diese Wegleitung tritt in Kraft am: **26. NOV. 2015**

SCHWEIZERISCHE FACHPRÜFUNGSKOMMISSION DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Präsident SFPKIW

sig. Dieter Ruf

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