Swiss Valuation Standard (SVS)

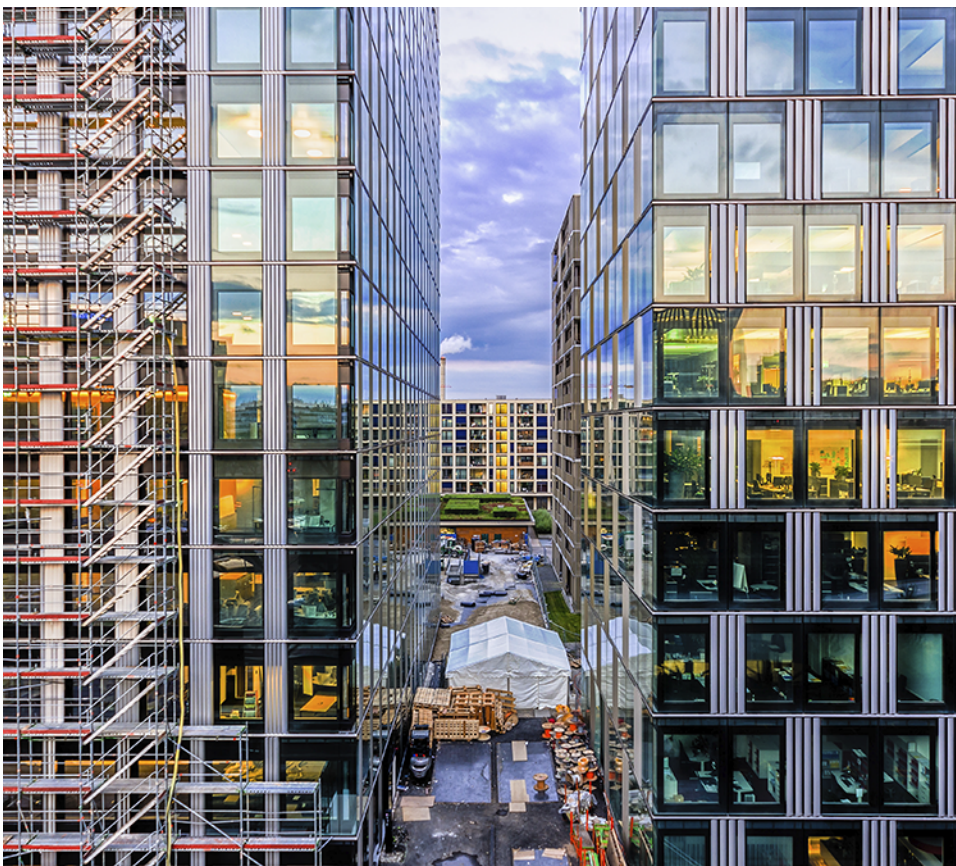
Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland

3., überarbeitete und ergänzte Auflage

3e édition revue et complétée

3a edizione rivista e ampliata

v/d/f



Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Das Werk einschliesslich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ausserhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

ISBN 978-3-7281-3775-3 (Print)
ISBN 978-3-7281-3776-0 (E-Book)
DOI 10.3218/3776-0

© 2017, vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich

verlag@vdf.ethz.ch – www.vdf.ethz.ch

Bild: Zürich Leutschenbach

Kontakt
Andreas Loepfe
Universität Zürich
CUREM – Center for Urban & Real Estate Management
Schanzeneggstrasse 1
CH-8002 Zürich
+41 44 208 99 99
andreas.loepfe@curem.ch

Dieser Standard wird unterstützt von:

cer
HEV Zürich
RICS
SIV
svit
SEK SCHWEIZ

Deutsche Ausgabe **5**
Edition française **111**
Edizione italiana **217**

Deutsche Ausgabe

Vorwort zur dritten Auflage

Die Swiss Valuation Standards (SVS) haben sich als die von allen relevanten Verbänden und Hochschulen getragenen Immobilienbewertungsstandards der Schweiz bewährt und durchgesetzt. Sie heissen deshalb neu Swiss Valuation Standard (SVS, in der Einzahl). Die dritte Auflage wurde nochmals vollständig überarbeitet und um wesentliche Inhalte ergänzt.

Wir freuen uns sehr, dass der Swiss Valuation Standard (SVS) neben CEI, SIV, SEK/SVIT und RICS Switzerland neu auch vom Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich) unterstützt wird und dass wir das Autorenteam mit einem Vertreter des CEI und des HEV Zürich ergänzen konnten. Die dritte Auflage wird neu neben dem Französischen auch ins Italienische übersetzt.

Neu wurde das revidierte Rechnungslegungsrecht des Obligationenrechts (OR) im SVS eingearbeitet. Der Anhang wurde mit Begriffsbestimmungen zu vermietbaren Flächen, Gebäudevolumen und Ausbaustandards ergänzt. Die Definitionen der Renditebegriffe wurden vollständig überarbeitet.

Die Erläuterungen zu Gesetzen, Standards und Richtlinien sowie das Kapitel über Wertbegriffe wurden neu strukturiert. Nun wird klar zwischen dem Marktwert und Wertbegriffen, die nicht dem Marktwertkonzept entsprechen, unterschieden. Um Missverständnisse mit der Verkehrswertmethode zu vermeiden und sich begrifflich in die internationale Lehre und Praxis einzuordnen, empfehlen wir, nach Möglichkeiten, auf den in der Schweiz noch anzutreffenden Begriff des «Verkehrswertes» zu verzichten.

Mit der angepassten IFRS 13 per 1.1.2013 bezüglich des Prinzips «Highest and Best Use» konnte einiges zur Harmonisierung von Rechnungslegung und Immobilienbewertung beigetragen werden. Umstritten ist noch der praktische Umgang mit der Vorgabe von IFRS 13, wonach im Normalfall das höchste Angebot (im Bieterverfahren) den Marktwert darstellen soll. Es ist zwar richtig, dass sich der Bewerter an den neuesten Beobachtungen des Marktes auszurichten hat, die Einordnung der einzelnen Liegenschaft in das Marktgefüge bleibt aber in der Verantwortung des Bewerters. Ein Käufer alleine macht noch keinen Markt. So bleibt die Balance zwischen dem Sachverstand des Bewerters und der «Weisheit» einer Vielzahl von Marktteilnehmern gewährt.

Auch für die dritte Auflage wurden die Autoren von vielen Immobilien-Professionals unterstützt. Ein besonderer Dank gilt Pascal Brülhart, Hans Peter Egloff, Stefan Fahrländer, Pascal Gantenbein, Beatrice Gollong, Thomas Hasse Biniasch, Daniel Hengartner, Peter Ilg, Stephan Lüthi, Markus Meier, Beat Ochsner, Markus Schmid, Cyrill Schneuwly, Donato Scognamiglio, Pierre Stämpfli, Rainer Suter, Gabriela Theus, Daniel Tochtermann, Michael Trübestein und Daniel Zaugg für die wertvollen Beiträge.

Wir wünschen Ihnen eine anregende und lehrreiche Lektüre und danken Ihnen für konstruktive Anregungen.

Yves Cachemaille MRICS
Daniel Conca MRICS, SEK/SVIT
Marco Feusi MRICS
Martin Frei, SIV
Andreas Loepfe FRICS
Ulrich Prien MRICS
Thomas Rinderknecht, HEV Zürich, SEK/SVIT
Stefan Schädle MRICS
Marie Seiler MRICS, SEK/SVIT

Vorwort zur zweiten Auflage

Die erste Auflage des Swiss Valuation Standard SVS hat sich bewährt. Die SVS haben sich in der Aus- und Weiterbildung und in den Verbänden als wichtigste schweizerische Referenz der Immobilienbewertung etabliert. Die zweite Auflage wird deshalb lediglich aktualisiert und um einige wenige neue Themen ergänzt.

Aufgrund von Neuauflagen, Namensänderungen von Institutionen und neuen gesetzlichen Regelungen waren zunächst einige mehr formale Anpassungen notwendig. Mit der dynamischen Veränderung einiger Normen der Rechnungslegung kam es aber auch zu substanziellen Neuerungen. Hervorzuheben ist der neue Standard IFRS 13, wonach ab dem 1. Januar 2013 «Non-Financial Asset» generell nach dem Prinzip von «Highest and Best Use» zu bewerten sind. Damit wird das realitätsfremde Verbot der Berücksichtigung von Umnutzungspotenzialen des bisherigen IAS 40 Standards endlich aus der Welt geschafft.

Die Neuauflage haben wir mit ersten Empfehlungen zum Umgang mit Nachhaltigkeitsaspekten ergänzt. Der langen Tradition internationalen Bewertungsstandards folgend, sind neu auch einige Empfehlungen zum Umgang mit der Bewertungsunsicherheit (Valuation Uncertainty) aufgenommen worden. Schliesslich haben wir auch eine verbandsübergreifende Rendite-Definition mit einem Kontenplan im Anhang festgelegt.

Daniel Conca MRICS, SEK/SVIT
Marco Feusi MRICS
Martin Frei, SIV
Andreas Loepfe FRICS
Stefan Pfister MRICS
Kurt Ritz MRICS
Stefan Schädle MRICS

Vorwort

Die Schweizer Bewertungsindustrie darf sich durchaus an internationalen Massstäben messen. Es scheint, als hätte gerade das Fehlen von allgemein verbindlichen Bewertungsnormen zu einem fruchtbaren Wettbewerb der Methoden und zu einer produktiven Vielfalt von Techniken geführt.

Es stellt sich also ernsthaft die Frage, weshalb nun eine neue Standardisierung angestrebt wird. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sowohl national als auch international bereits eine kaum überschaubare Fülle von Richtlinien, Standards, Normen und Gesetzen existieren.

Mit den Swiss Valuation Standard (SVS) wollen wir nichts Neues erfinden, wenn Brauchbares vorhanden ist. Ziel ist es, zunächst nur einen Überblick, eine Art Landkarte über bestehende Regeln und Standards herzustellen und eine zweckmässige Auswahl zu treffen. Wir orientieren uns dabei in erster Linie an den International Valuation Standards (IVS) und am global anwendbaren Teil der Appraisal and Valuation Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Nur für die wenigen verbleibenden echten Schweizer Eigenheiten bedarf es dann möglicherweise «neuer», eigener Regeln.

Die Globalisierung der Immobilienmärkte führt auch zu markant höheren Ansprüchen an die Immobilienbewertung. Die Bewertungsindustrie reagiert darauf unter anderem mit immer umfangreicheren Haftungsausschlüssen. Im Spannungsfeld von Bewertungskosten und Zuverlässigkeit sollen die SVS klären, was von einer üblichen Immobilienbewertung erwartet werden darf – und, vielleicht noch wichtiger, was nicht. Letztlich bringt allerdings das Verhältnis von Anzahl Markttransaktionen und Heterogenität des Gutes Immobilie immer eine in der Natur der Sache liegende Unschärfe mit sich. Sowohl das Erstellen von Bewertungen als auch deren Interpretation werden deshalb immer auch «Kunst» sein. Daran ändern auch die SVS nichts.

Wir wünschen Ihnen eine anregende und lehrreiche Lektüre und danken Ihnen für konstruktive Anregungen.

Daniel Conca MRICS, SEK/SVIT
Jan Eckert MRICS
Marco Feusi MRICS
Martin Frei, SIV
Andreas Loepfe MRICS
Stefan Pfister MRICS
Kurt Ritz MRICS
Claudio Rudolf MRICS
Stefan Schädle MRICS

Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 15
Abkürzungsverzeichnis 17

1 Einleitung 19
1.1 Ziel des Swiss Valuation Standard (SVS) 19
1.2 Aufbau des SVS 19
1.3 Weitere Entwicklung des SVS 20
2 SVS-Trägerschaften 21
2.1 CEI 21
2.2 HEV Zürich 22
2.3 RICS Switzerland 22
2.4 SEK/SVIT 23
2.5 SIV 24
3 Standards, Gesetze, Verordnungen und Richtlinien 27
3.1 Internationale Bewertungsstandards 28
3.1.1 International Valuation Standards (IVS) 28
3.1.2 European Valuation Standards (EVS) 30
3.1.3 RICS «Red Book» 30
3.1.4 Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) 2014/2015 (USA) 31
3.1.5 Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinie (WertR), Sachwertrichtlinie, Deutschland (2014) 32
3.2 Internationale Rechnungslegungsstandards 33
3.2.1 International Financial Reporting Standards (IFRS) 33
3.2.2 International Public Sector Accounting Standards (IPSAS) 37
3.2.3 United States Generally Accepted Accounting Principles (US-GAAP) 38
3.3 Weitere internationale Regulative 38
3.3.1 EPRA (European Public Real Estate Association) 38
3.3.2 INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) 39
3.4 Nationale Gesetzgebung, Standards und Richtlinien 39
3.4.1 Swiss Valuation Standard 39
3.4.2 Obligationenrecht (OR) 39
3.4.3 Swiss GAAP FER 40
3.4.4 Kollektivanlagengesetz (KAG/KKV) 43
3.4.5 Verordnung über Anlagestiftungen (ASV) 44
3.4.6 Kotierungsreglemente Swiss Exchange (SIX) 45

3.4.7 Richtlinien für die Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) vom 20.4.2015 ... 45
3.4.8 Anlagerichtlinien FINMA-Rundschreiben 2016/5 «Anlagerichtlinien Versicherer» vom 1.1.2016 ... 45
3.4.9 Nationale Standards der RICS Switzerland ... 46
3.4.10 Nationale Standards im öffentlichen Sektor ... 46
3.4.11 Gesetzlicher Rahmen für Spitalbewertungen ... 47
3.5 Weitere Gesetze und Verordnungen ... 48
3.5.1 Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) ... 48
3.5.2 Güterrecht ... 48
3.5.3 Erbrecht ... 48
3.5.4 Bundesgesetz über die Enteignung ... 48
3.5.5 Kantonale Steuergesetze ... 48
3.5.6 Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) ... 48
3.6 Zertifizierung nach ISO 17024 ... 49
4 Wertbegriffe ... 51
4.1 Der Marktwert (Market Value) ... 51
4.1.1 Marktwert-Definition ... 51
4.1.2 Highest and Best Use Value ... 52
4.1.3 Wert und Preis von Immobilien ... 53
4.1.4 Handhabung von Steuern und Transaktionskosten in Bewertungsgutachten ... 54
4.2 Marktwert und Verkehrswert in der Rechtsprechung ... 54
4.3 Weitere Wertbegriffe ... 56
4.3.1 Nutzungswert (Value in Use) ... 56
4.3.2 Fortführungswert (Going-Concern Value) ... 56
4.3.3 Alternativer Nutzungswert (Alternative Use Value) ... 56
4.3.4 Wert der leer stehenden Immobilie (Vacant Possession Value) ... 57
4.3.5 Beleihungswert (Mortgage Lending Value) ... 57
4.3.6 Belehnungswert ... 57
4.3.7 Zwangsverkaufswert (Forced Sale Value) ... 57
4.3.8 Liquidationswert ... 57
4.3.9 Sachanlagewert (Depreciated Replacement Cost) ... 58
4.3.10 Versicherungswert (Insurable Value) ... 58
4.3.11 Wert aus Investorensicht (Investment Value) ... 58
4.3.12 Liebhaberwert (Special Value) ... 59
4.3.13 Konsumtiver Nutzwert ... 59

4.4 Abgrenzung des Marktwertbegriffes ... 59
4.4.1 Abgrenzung gegenüber dem Verkehrswert ... 59
4.4.2 Abgrenzung gegenüber dem Investment Value ... 60
4.4.3 Umgang mit unterschiedlichen Bewertungsszenarien ... 60
5 Bewertungsmethodik ... 61
5.1 Grundsätze ... 61
5.2 Bewertungsmethoden und deren Anwendung ... 62
5.2.1 Vergleichswertmethoden ... 62
5.2.2 Ertragswertmethoden ... 63
5.2.3 Sachwertmethode ... 65
5.2.4 Mischwertmethode (Verkehrswertmethode) ... 65
5.2.5 Weitere Bewertungsmethoden ... 65
6 Bewertungsgutachten ... 67
6.1 Rechtliche Qualifikation des Bewertungsgutachtens ... 67
6.2 Bewertungszwecke ... 68
6.3 Schriftliche Auftragsbestätigung ... 68
6.4 Inhalt von Bewertungsgutachten ... 69
6.5 Abgrenzung zur Due Diligence ... 70
6.6 Inhalt von Bewertungstestaten ... 70
7 Nachhaltigkeit und Immobilienbewertung ... 73
7.1 Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilien ... 73
7.2 Nachhaltigkeit in internationalen Empfehlungen ... 78
7.3 Bewertungsunsicherheit (Valuation Uncertainty) ... 79
7.3.1 Quellen der Bewertungsunsicherheit ... 79
7.3.2 Reporting ... 80
7.3.3 Schweizer Praxis ... 80
7.3.4 Art des Reporting von Unsicherheit ... 81
8 Standesregeln ... 83
8.1 Bestimmungen der Standesregeln — Ziel und Zweck ... 83
8.2 Standesregeln ... 83
8.3 Geheimhaltungs- und Sorgfaltspflicht ... 84
8.4 Interessenkonflikte, Unparteilichkeit und Unabhängigkeit ... 85
8.4.1 Interessenkonflikte ... 85
8.4.2 Wahrnehmung öffentlicher Ämter ... 85
8.4.3 Transparenz der Honorare ... 85
8.4.4 Unabhängigkeit ... 85
8.4.5 Berufshaftpflicht ... 85
8.4.6 Berufliche Fortbildung und Weiterentwicklung ... 86

9 Anhang 87
9.1 Anhang I: Nationale Flächennormen 87
9.1.1 Massgebende nationale Normen 87
9.1.2 Vermietbare Flächen für alle Nutzungen (VMF) 88
9.1.3 Ermittlung von Flächen 89
9.2 Anhang II: Nationale Volumennormen 89
9.2.1 Massgebende nationale Normen 89
9.2.2 Gebäudevolumen der Gebäudeversicherungen 90
9.3 Anhang III: Ausbaustandards von Büroflächen 90
9.4 Anhang IV: Kontenplan, Zinssätze und Renditebegriffe 95

Quellenverzeichnis 105
Stichwortverzeichnis 108

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1 Rahmen für die Immobilienbewertung in der Schweiz 28

Abbildung 2 Entscheidungsbaum zur Klassifizierung von Immobilienwerten nach IFRS 34

Abbildung 3 Fair-Value-Hierarchie – IFRS 13 34

Abbildung 4 Beispiel der Verteilung von Angeboten in einem Bieterverfahren und der Ermittlung des Bereiches des Marktwertes..... 54

Abbildung 5 Gegenseitige Abhängigkeit der wesentlichen Bewertungsvariablen.. 100

Abbildung 6 Unterschied zwischen Gesamtrendite nach SVS und MSCI..... 102

Tabelle 1 Vergleichswertmethoden (Übersicht) 63

Tabelle 2 Ertragswertmethoden (Übersicht)..... 64

Tabelle 3 Sachwertmethode (Übersicht) 65

Tabelle 4 Mischwertmethode (Übersicht) 65

Tabelle 5 Weitere Bewertungsmethoden (Übersicht) 66

Tabelle 6 Nachhaltigkeitsansätze im Bau-und Immobilienbereich im Überblick 76

Tabelle 7 Schnittstellendefinition Ausbaustandard Büroflächen nach Bauteilen gemäss Giederung eBKP-H (SN 506 511 Baukostenplan Hochbau – CRB) 94

Tabelle 8 Kontenplan zur Bestimmung der Renditekennzahlen 95

Tabelle 9 Übersicht über die Renditebegriffe und die Zinssätze 97

Abkürzungsverzeichnis

ASV	Verordnung über die Anlagestiftungen
BauGB	Baugesetzbuch (Deutschland)
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
BGE	Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung (Lausanne)
BGF	Bruttogeschossfläche
BVV	Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge
CCM	Completed Contract Method
CEI	Chambre Suisse d'experts en estimations immobilières
DCF	Discounted Cash Flow
EFH	Einfamilienhaus
EntG	Bundesgesetz über die Enteignung
EPRA	European Public Real Estate Association
EVS	European Valuation Standards
GAAP	Generally Accepted Accounting Principles
HEV	Hauseigentümerverband
HNF	Hauptnutzfläche
HRM	Harmonisiertes Rechnungsmodell
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IFRS	International Financial Reporting Standards
IPSAS	International Public Sector Accounting Standards
IVS	International Valuation Standard
IVSC	International Valuation Standard Committee
KAG	Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen
KKV	Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen
MFH	Mehrfamilienhaus
NGO	Non-Governmental Organisation
NRM	Neues Rechnungsmodell (HRM)
OR	Obligationenrecht
POCM	Percentage of Completion Method
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
SEC	Swiss Experts Certification SA
SEK	Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer
SFAMA	Swiss Funds & Asset Management Association

SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SIREA	Schweizerische Institut für Immobilienbewertung (SIREA)
SIV	Schweizer Immobilienschätzer-Verband
SIX	Swiss Exchange
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
SVKG	Schweizerischen Vereinigung der kantonalen Grundstück-bewertungsexperten
SVS	Swiss Valuation Standard
Swiss GAAP	Schweizerische Fachempfehlung für Rechnungslegung FER
TEGoVA	The European Group of Valuer's Associations
TIPs	Technical Information Papers (IVS)
US GAAP	US Generally Accepted Accounting Principles
USPAP	Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USA)
VPGAs	Global Valuation Practice Guidance – Applications (RICS)
VPS	Valuation Practice Statements (RICS)
WertR	Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Deutschland)
WertV	Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Deutschland)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

1

1 Einleitung

1.1 Ziel des Swiss Valuation Standard (SVS)

Der Swiss Valuation Standard (SVS) ist der von allen massgebenden Schweizer Verbänden und Hochschulen getragene Immobilienbewertungsstandard. Er definiert schweizweit einheitlich Wertbegriffe, Messgrössen und Kennziffern der Immobilienbewertung. Der zentrale Begriff des Marktwertes entspricht der von IVSC, TEGoVA und RICS bereits seit Jahren einheitlich angewandten Definition.

Der SVS ist aber dezidiert keine Anleitung zum Bewerten. Dazu braucht es eine entsprechende Ausbildung, viel Erfahrung und vielleicht – wie in vielen anderen Berufen auch – Talent.

1.2 Aufbau des SVS

Der einführende Überblick über die gesetzlichen und regulativen Rahmenbedingungen und die wichtigsten internationalen und nationalen Bewertungsstandards erleichtert die Identifikation und die Interpretation bestehender bewertungsrelevan-

ter Regeln. Besonders beleuchtet wird dabei die Schnittstelle zwischen Immobilienbewertung, unterschiedlicher regulatorischer Vorgaben und der Rechnungslegung.

Es folgt eine Übersicht über die wichtigsten Wertbegriffe und Bewertungsmethoden. Die Praxis zeigt zwar, dass auch die richtige Bewertungsmethode zu falschen Resultaten und paradoxerweise auch die falsche Methode zu richtigen Resultaten führen können. Dennoch: Aufbauend auf den empfohlenen Wertdefinitionen, insbesondere des Marktwertes, können auch Empfehlungen zur Verwendung von Bewertungsmethoden abgeleitet werden.

Danach folgt eine Empfehlung über den materiellen Mindestgehalt und den Aufbau des Bewertungsgutachtens sowie ein neues Kapitel zur Nachhaltigkeit von Immobilienbewertungen.

Abschliessend werden die wichtigsten Standesregeln dargelegt. Diese sind im Kontext von Immobilienbewertungen von hoher praktischer Bedeutung.

Im Anhang folgen Definitionen zu Geschoss- und Mietflächen, Gebäudevolumen, Ausbaustandards von Büroflächen und Renditebegriffe.

1.3 Weitere Entwicklung des SVS

Durch die Verwendung in allen immobilienrelevanten Aus- und Weiterbildungen der Schweiz und dessen Anwendung durch führende Unternehmen entwickelt der SVS eine normative Kraft. In Zusammenarbeit mit den Verbänden wird diese schrittweise weiter erhöht. Neu dient der SVS auch als Referenz bei der von CEI, SIV und SEK/SVIT entwickelten Zertifizierung von Immobilienbewertern (ISO 17024). Längerfristig soll der SVS auch den Schweizer Gerichten als entscheidende Referenz dienen.

Die Wahrnehmung und das Verhalten der Akteure des Immobilienmarktes unterliegen einem steten, im Wesentlichen nicht prognostizierbaren Wandel. Es ist deshalb auch in Zukunft weder möglich noch sinnvoll, das effektive, empirisch beobachtbare Preisfindungsverhalten im Immobilienmarkt adäquat durch Normen abzubilden oder gar zu regeln. Der SVS verzichtet deshalb auch weiterhin auf materielle Bewertungvorgaben wie zum Beispiel die Herleitung von Diskontierungssätzen oder Mietwachstumserwartungen. Dazu dienen die entsprechenden Lehrwerke und Leitfäden der Verbände.

2

2 SVS-Trägerschaften

2.1 CEI

Die Chambre Suisse d'experts en estimations immobilières (CEI) wurde 1989 durch die Delegierten der Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) an der Generalversammlung gegründet. Das Ziel der Gründung war, den Beruf des Bewertungsexperten aufzuwerten, indem die Mitglieder sich durch eine hohe Fachkompetenz und Berufsethik ausweisen. Weiter ist der CEI auch die Ausbildung der Experten in der Methodik, der Ausfertigung der Bewertungsgutachten und den Kenntnissen der einzelnen Ausrichtungen wichtig.

Mit etwa 100 Fachmitgliedern, die sich regelmässig weiterbilden müssen, ist die CEI heute der wichtigste Partner für institutionelle und private Eigentümer sowie für amtliche und gerichtliche Expertisen in der Romandie. Sie unterstützt auch bei der Auswahl geeigneter Experten.

Die CEI pflegt eine enge Zusammenarbeit mit anderen Verbänden. So wurde im 2014 zusammen mit der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer (SEK/SVIT) und dem Schweizer Immobilienschätzer-Verband (SIV) das Prüfverfahren

für die Zertifizierung nach der Norm ISO 17024, welches durch die Swiss Experts Certification SA (SEC) erfolgt, geschaffen.

2.2 HEV Zürich

Der im Jahre 1886 als Genossenschaft gegründete Hauseigentümerverband (HEV) Zürich ist heute ein unabhängiger Verein mit Sitz in Zürich, dem sowohl private als auch institutionelle Haus- und Grundbesitzer im Wirtschaftsraum Zürich angeschlossen sind. Der HEV Zürich zählt zu den führenden Immobilien-Dienstleistungsunternehmen der Region und bietet mit rund 80 Mitarbeiter Dienstleistungen an in der Bewirtschaftung, im Verkauf, in der Bewertung und im Baumanagement von Liegenschaften sowie in der juristischen Beratung bei allen Fragen im Zusammenhang mit Immobilien.

Gleichzeitig nimmt der Hauseigentümerverband Zürich die Interessenvertretung seiner Mitglieder auch in der Öffentlichkeit, auf der gesetzgeberischen Stufe und im politischen Umfeld wahr. Er unterstützt alle Bestrebungen, die der Erhaltung des Privateigentums und der breiten Streuung des Haus-, Grund- und Stockwerkeigentums dienen.

Einer der tragenden Pfeiler des Hauseigentümerverbands ist die Abteilung Bewertung/Expertisen: Die festangestellten und erfahrenen Expertinnen und Experten dieser Abteilung verfügen über akademische Grundausbildungen, Eidgenössische Fachdiplome im Bewertungs- bzw. Immobilien-Treuhandwesen bzw. Architekturstudien. Zur Kundschaft zählen nebst Privatpersonen auch die öffentliche Hand, Banken, Anwaltskanzleien, Gerichte, Pensionskassen usw.

Der HEV Zürich ist mit seinen über 19'000 Mitgliedern die grösste Sektion der Schweiz und eine der 24 Sektionen, die dem Hauseigentümerverband Kanton Zürich angehören. Im Kanton Zürich sind über 75'000 Hauseigentümerinnen und -eigentümer Mitglied im Verband, auf nationaler Ebene zählt der Hauseigentümerverband Schweiz gut 330'000 Mitglieder.

2.3 RICS Switzerland

Die RICS, Royal Institution of Chartered Surveyors, ist ein weltweit tätiger Berufsverband. In der Schweiz hat die RICS seit 2003 Bestand. Seitdem ist der Verband stetig gewachsen und vereint heute Mitglieder in allen Sprachregionen des Landes.

RICS Switzerland hat sich zum Ziel gesetzt, die Branche zu fördern und zu regulieren, damit eine professionelle Berufsausübung in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft gewährleistet wird. RICS verpflichtet ihre Mitglieder zu höchsten professionellen Standards auf dem Gebiet der Aus- und Weiterbildung sowie zur strengen Berufsethik. RICS positioniert sich mit einer führenden Rolle in der Expertise sowie als unabhängige Beraterin für ihre Mitglieder, die Öffentlichkeit, Institutionen und internationale Organisationen. Ein wichtiger Schwerpunkt ist auch die Wahrnehmung der Interessen des Berufsstandes. Die RICS Switzerland betreibt eine aktive Informations- und Imagearbeit, die das Profil des Verbandes und dessen Mitglieder formt. Zu wichtigen Fragestellungen der Branche bezieht RICS Switzerland in den Publikationen *RICS Impulse* konstruktiv Position und formuliert Empfehlungen an die Politik.

In der Immobilienbewertung gilt die Organisation weltweit mit ihrem Standardwerk «Red Book» als führende Instanz. In der Schweiz hat RICS einen nationalen Standard entwickelt mit dem Ziel, neben dem international ausgerichteten «Red Book» auch die für die Schweiz spezifischen Anforderungen zu berücksichtigen.

2.4 SEK/SVIT

Die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft wurde 1986 mit dem Ziel gegründet, den an Bewertungsdienstleistungen interessierten Kreisen, wie private und institutionelle Grundeigentümer, Behörden und Branchenverbände aus der Bau- und Immobilienwirtschaft, bei der Auswahl von qualifizierten Gutachtern zu helfen sowie die Aus- und Weiterbildung der Experten zu fördern. Heute vereint die Fachkammer schweizweit – also auch in der West- und Südschweiz – rund 250 professionelle Anbieter von Expertisen und bürgt mit ihrem Namen für fachliche Kompetenz. Strenge Aufnahmebedingungen und die geschützte Berufsbezeichnung «Schätzungsexperte SEK/SVIT» verpflichten zur Einhaltung der vorgegebenen Qualitäts- und Standesregeln, insbesondere auch derjenigen des SVIT. Zudem pflegt die Fachkammer eine enge Zusammenarbeit mit den amtlichen Bewertungsexperten aus der Schweizerischen Vereinigung der kantonalen Grundstückbewertungsexperten (SVKG). Im Vordergrund stand dabei die Herausgabe gemeinsamer gesamtschweizerisch anerkannter Bewertungsnormen. Im Jahr 2000 erfolgte zudem die erste französische Übersetzung – damals noch zusammen mit der Chambre Suisse d'experts en estimations immobilières (CEI).

Mit der neuesten Ausgabe des *Schweizerischen Schätzerhandbuches*[1] im 2012 erfolgte eine umfassende Überarbeitung des bewährten Praxishandbuches. Bereits vorhandene Themen wurden noch ausführlicher behandelt und neue sind hinzugekommen. Behandelt werden darin neben den traditionellen und klassischen Methoden zur Vergleichs-, Sach- und Ertragswertermittlung die modernen dynamischen Bewertungsmethoden wie die Barwertmethode und die Discounted-Cash-Flow-Analyse. Die Wertermittlung erfolgt je nach Objektart differenziert inkl. Bewertung der Nutzungsrechte an Grundstücken. Als weitere Wertermittlungsmethoden werden die Bodenwertermittlung mithilfe des Residualwertverfahrens und die Lageklassenmodelle sowie die Entwertungstheorie von FIERZ (Entwertung 1. und 2. Art) ausführlich umschrieben. Erweitert wurden zudem die Kapitel mit den vielen Praxisbeispielen sowie die Tabellen mit den Kennzahlen, Definitionen und Berechnungen.

Jüngste Publikation (2011) in der eigenen Schriftenreihe ist das Bewertungslehrbuch *Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften*.[2] Im Vordergrund stehen dabei die dynamischen Bewertungsmethoden und die ökonomische Entwertungslehre für Bauten und Anlagen sowie ein eigenes ökonometrisches Modell.

2.5 SIV

Der Schweizer Immobilienschätzer-Verband (SIV) ist ein 1998 gegründeter Berufsverband mit rund 700 Mitgliedern. Seit 2012 sind der SIV und die Chambre Suisse d'experts en estimations immobilières (CEI) mit ihren rund 100 Mitgliedern in einer Partnerschaft verbunden. Verbandsziel ist u.a. die Förderung des Fachwissens seiner Mitglieder durch Aus- und Weiterbildung. Dazu hat der Verband 2007 das Schweizerische Institut für Immobilienbewertung (SIREA) gegründet, welches Immobilienfachleute zu Bewerterinnen und Bewertern ausbildet. SIREA arbeitet mit verschiedenen Schweizer Fachhochschulen zusammen. Dies ermöglicht den Studierenden, die besuchten Lehrgänge mit einem Master-Abschluss (MAS REM Valuation), einem Hochschuldiplom (Diploma of Advanced Studies [DAS]) oder einem Hochschulzertifikat (Certificate of Advanced Studies [CAS]) in Immobilienbewertung abzuschliessen. Ziele der Ausbildung bei SIREA sind Kenntnisse und Anwendung aller in der Schweiz verwendeten nationalen und internationalen Bewertungsansätze. SIREA ist seit 2011 Mitglied des International Valuation Stan-

1 SVKG/SEK/SVIT, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 4. Aufl., Aarau 2012.

2 FIERZ, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 6. Aufl., Schulthess/SEK/SVIT, Zürich 2011.

dards Councils (IVSC) und befolgt in der Ausbildung die Best Practice des SVS und des International Valuation Standard (IVS).

Das 2009 vom SIV herausgegebene Fachbuch *Die Immobilienbewertung* setzt keine neuen Standards, sondern erklärt anerkannte Wertermittlungsverfahren und fasst Teile des von SIREA verwendeten Ausbildungsmaterials zusammen. Behandelt werden Preisvergleichsmethoden (Vergleichswert-, Kennwert- und hedonische Methode), Residualwertmethoden (Differenzwert- oder Rückwärtsrechnung), Ertragswert- und DCF-Modelle. Real- und Mischwert werden in dieser Publikation für die Schätzung von Marktwerten als ungeeignet beurteilt. Teile des Real- oder Substanzwertes finden aber Eingang in die Reproduktions- und Erneuerungskosten sowie in die Entwertung von Immobilien. Das Fachbuch wird seit 2015 durch eine neue Reihe von Themenheften abgelöst, welche dem Ausbildungsziel von SIREA entsprechen.

3

3 Standards, Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

In der Schweiz gibt es mit einigen Ausnahmen keine gesetzlichen Regulative, wie Immobilien zu bewerten sind. Vergleichbar mit der Bewertung von Unternehmen, ist die Immobilienbewertung vielmehr eine betriebswirtschaftliche Disziplin, welche es dem Bewerter grundsätzlich frei lässt, wie er vorgeht und welches Wertermittlungsverfahren bzw. welche Methodik er anwendet.

Einen Rahmen bekommt die Immobilienbewertung einerseits durch die immer umfangreicheren Rechnungslegungsstandards und Richtlinien der Aufsichtsbehörden in der Schweiz und anderseits durch internationale Standards, die in der globalisierten Welt stark an Bedeutung gewonnen haben. Im Unterschied zu den mehr spezifischen nationalen Regelwerken sind die internationalen Standards zumeist abstrakter gehalten und definieren vielmehr methodische Vorgehensweisen und Mindestanforderungen für die Bewertung. Zudem zeichnen sie sich durch eine starke Orientierung an IFRS[3] aus.

3 International Financial Reporting Standards.

Abbildung 1: Rahmen für die Immobilienbewertung in der Schweiz

Einen Leitfaden für die Wahl der Bewertungsmethodik und für die Verfahren in der Schweiz bildet die von einschlägigen Berufsverbänden ausgearbeitete Fachliteratur. Diese Standards sind nicht systematisch aufgebaut, sondern orientieren sich in der Regel an unterschiedlichen Bewertungsanlässen und werden regelmässig durch Fachgremien weiterentwickelt.

Es besteht somit eine Vielzahl von Rahmenbedingungen, welche bei der Bewertung von Immobilien grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Diese Rahmenbedingungen wandeln und entwickeln sich im Laufe der Zeit. Es ist deshalb die Aufgabe eines Bewerters, sich diesbezüglich immer auf dem neuesten Stand zu halten.

3.1 Internationale Bewertungsstandards

Die fortschreitende Internationalisierung der Kapitalmärkte hat zum Bedürfnis geführt, auch die Bewertungsstandards von Immobilien international zu vereinheitlichen. Ziel dieser Standardisierung ist die Minimierung von Wertabweichungen oder Meinungsunterschieden aufgrund unterschiedlicher Bewertungsmethoden, Wertbegriffe und Wertdefinitionen. Treibende Kräfte einer Standardisierung sind international das International Valuation Standards Council (IVSC) und auf europäischer Ebene The European Group of Valuers (TEGoVA) sowie der in Grossbritannien ansässige weltgrösste Fachverband von Immobiliensachverständigen, die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

3.1.1 International Valuation Standards (IVS)

Das IVSC wurde im Jahr 1981 durch Vertreter nationaler Sachverständigenverbände gegründet. Heute vertritt das IVSC weltweit über 50 Nationen und

ist als NGO Mitglied der Vereinten Nationen. Ziel des IVSC ist es, Richtlinien und Handlungsempfehlungen bei der Bewertung von Vermögensgegenständen zu formulieren und zu veröffentlichen. Die Übereinstimmung mit internationalen Rechnungslegungsvorschriften soll zu einer weltweiten Anerkennung und Anwendung führen. Zu diesem Zweck hat das IVSC erstmals 1985 seine Standards im sogenannten «White Book» veröffentlicht. Mittlerweile gibt es die 11. Auflage (in Kraft 1.7.2017).

Bewertungsgrundsätze
Die Bewertungsgrundsätze des IVSC sind stark an den International Financial Reporting Standards (IFRS) ausgerichtet. Das Abstraktionsniveau des Standards ist im Vergleich zu den nationalen Standards bedeutend höher und stellt im Kern eine Aufzählung zwingend notwendiger Elemente einer Bewertung dar, die in einem internationalen Kontext zu verwenden sind.

Eingangs wird in einem «Rahmenwerk» auf die Bewertungsgrundlagen und -konzepte und die Rolle des Bewerters und des Überprüfers der Bewertung eines Dritten eingegangen. Die darauf folgenden «General Standards» geben generelle Handlungsanweisungen für alle Anlageklassen und Bewertungszwecke bezüglich Anwendungsbereich, Implementierung und das Reporting. Die «Asset Standards» enthalten die Vorgaben, wie die «General Standards» für die spezifischen Vermögenswerte verändert oder ergänzt werden dürfen. Zudem enthält dieser Abschnitt der IVS weiterführende Informationen zu den Werttreibern und den gebräuchlichen Bewertungsmethoden der einzelnen Vermögenswerte. Schliesslich werden in den «Valuation Applications» Anweisungen gegeben, wie bei einer Bewertung für die finanzielle Berichterstattung die «General Standards» konkret angewendet und eventuell modifiziert werden sollen, um die Rechnungslegungsstandards zu erfüllen.

Das Rahmenwerk der IVS führt zur Ermittlung von marktorientierten Werten die folgenden Verfahren auf:
- Marktwertverfahren (Market Approach)
- Ertragswertverfahren (Income Approach)
- Sachwertorientierte Verfahren (Cost Approach)

Falls ungenügend beobachtbare Daten oder Fakten vorhanden sind, wird eine Bewertung mittels unterschiedlicher Methoden (Methodenpluralismus) empfohlen (IVS 10.4).

Technical Information Papers (TIPs)
Diese TIPs geben Hinweise zur praktischen Anwendung der Bewertungsgrundsätze zu den folgenden Themen:

- Discounted Cash Flow (DCF) Method (Januar 2011)
- The Cost Approach for Tangible Assets
- The Valuation of Intangible Assets
- Valuation Uncertainty

3.1.2 European Valuation Standards (EVS)

TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) wurde im Jahr 1997 durch europaweit tätige Sachverständigenverbände als gemeinnützige Vereinigung nach belgischem Recht gegründet. Mittlerweile wird TEGoVA von 44 europäischen Sachverständigenverbänden aus 33 Ländern mit insgesamt über 70'000 Bewertern in Europa vertreten. Ziel von TEGoVA ist eine Harmonisierung der uneinheitlichen Bewertungspraxis innerhalb der Europäischen Union durch Formulierung von Bewertungsstandards und der Definition für Begriffe und Methoden, die sich als anerkannte Verfahren etabliert haben. Die erstmals 1997 im sogenannten «Blue Book» von TEGoVA veröffentlichten Standards zur Immobilienbewertung sind für die Mitgliederorganisationen nicht bindend. Sie sind jedoch zur Anwendung empfohlen, da zahlreiche EU-Richtlinien berücksichtigt werden, insbesondere aus den Bereichen Finanzwirtschaft, Rechnungslegung und Bewertung. Inzwischen liegt die 7. Auflage der «European Valuations Standards» vor (EVS 2012).

Die European Valuation Standards (EVS) sind aufgeteilt in drei Hauptteile:

- European Valuation Standards and Applications mit 5 European Valuation Standards und 8 European Valuation Applications
- European Union Litigation and Property Valuation
- Other Technical Documents

Für Mitglieder der TEGoVA Members Associations (TMA) sind «Guidance Notes» mit länderspezifischen Richtlinien verfügbar.

3.1.3 RICS «Red Book»

In Grossbritannien wird die Immobilienbewertung nicht durch Rechtsvorschriften geregelt, sondern durch Berufsverbände definiert; hauptsächlich durch die 1868 gegründete Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Der Verband verfügt heute über weltweit rund 118'000 Mitglieder in 146 Ländern. Angeschlossen sind etwa 50 nationale Vereinigungen und Verbände. Ziel der RICS ist «to provide an