

RICS

The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
Chapter Switzerland

Swiss Valuation Standards (SVS)

Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland

2., überarbeitete und ergänzte Auflage

v/dll

vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zurich

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Abbildungs- und Tabellenverzeichnis..... | X |
| Abkürzungsverzeichnis..... | XI |
| 1 Einleitung..... | 1 |
| 1.1 Status und Ziel der SVS..... | 1 |
| 1.2 AufbauderSVS..... | 2 |
| 1.3 Wdtere Enwicklung der SVS..... | 2 |
| 2 Rahmenbedingungen..... | 3 |
| 2.1 Rechdiche Rahmenbedingungen..... | 4 |
| 2.1.1 Rechtsprechungzum Verkehrswert..... | 4 |
| 2.1.2 Bedeutung der Immobilienbewenung im schweizerischen Recht..... | 5 |
| 2.1.3 Qualifikation des Bewertungsgutachten..... | 6 |
| 2.2 Rechnungslegung..... | 6 |
| 2.2.1 Swiss GAAPFER..... | 6 |
| 2.2.2 International Financial Reporting Standards IFRS..... | 9 |
| 2.3 Weitere Regulative..... | 15 |
| 2.3.1 Kotierungsreglemente Swiss Exchange (SIX)..... | 15 |
| 2.3.2 Richtninen für die Immobilienfonds der Swiss Funds Association (SFA)..... | 16 |
| 2.3.3 Anlagerichtninen des Bundesamres für Privatversicherungen (BPV)..... | 16 |
| 2.3.4 Verordnung über Anlagestiftungen (ASV)..... | 16 |
| 2.3.5 Kollektivanlagegesetz (KAG)..... | 17 |
| 2.3.6 Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BW 2)..... | 18 |
| 2.3.7 Güiterrecht..... | 18 |
| 2.3.8 Erbrecht..... | 18 |
| 2.3.9 Bundesgesetz über die Enteignung..... | 18 |
| 2.3.10 Kantonale Steuergesetze..... | 18 |
| 2.3.11 Bundesgesetz über das bauerliche Bodenrecht (BGBB)..... | 18 |
| 3 Bestehende Bewertungsstandards..... | 21 |
| 3.1 Übersicht..... | 21 |
| 3.1.1 Grundsatzliche Hinweisezu Bewertungsstandards..... | 21 |
| 3.1.2 Internationale Standards..... | 22 |
| 3.1.3 Nationale Standards..... | 26 |
| 3.2 Ubereinstimmungen und Abweichungen innerhalb der Standards..... | 27 |
| 3.3 Empfehlungen für die Schweiz..... | 28 |
| 4 Erläuterungzu Wertbegriffen...-..... | 29 |
| 4.1 Der Marktwert (Market Value)..... | 29 |
| 4.1.1 Wert und Preis von Immobilien..... | 29 |
| 4.1.2 Begriffsdefinition Marktwert..... | 29 |
| 4.1.3 Verkehrswerr..... | 30 |
| 4.2 Weitere Wertbegriffe..... | 31 |
| 4.2.1 Fortführungswert (Existing Use Value)..... | 31 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.2.2 | Nutzungswert (Value in Use)..... | 31 |
| 4.2.3 | Alternativer Nutzungswert (Alternative Use Value)..... | 31 |
| 4.2.4 | Wert der leer stehenden Liegenschaft (Vacant Possession Value)..... | 31 |
| 4.2.5 | Going Concern Value..... | 32 |
| 4.2.6 | Beleihungswert (Mortgage Lending Value)..... | 32 |
| 4.2.7 | Belehnungswert..... | 32 |
| 4.2.8 | Zwangsverkaufswert (Forced Sale Value)..... | 32 |
| 4.2.9 | Liquidationswert..... | 32 |
| 4.2.10 | Sachwert (Depreciated Replacement Cost)..... | 33 |
| 4.2.11 | Versicherungswert (Insurable Value)..... | 33 |
| 4.2.12 | Gebaudewiederherstellungskosten (Reinstatement [Insurance] Value)..... | 33 |
| 4.2.13 | Subjektiver Wert aus Investorensicht (Investment Value or Worth)..... | 34 |
| 4.2.14 | Liebhaberwert..... | 34 |
| 4.2.15 | Konsumtiver Nutzwert..... | 34 |
| 5 | Bewertungsmediodik..... | 35 |
| 5.1 | Grundsätze..... | 35 |
| 5.2 | Bevorzugte Bewertungsmethoden und deren Anwendung..... | 36 |
| 5.2.1 | Vergleichswertmethoden..... | 37 |
| 5.2.2 | Ertragswertmethoden..... | 38 |
| 5.2.3 | Sachwertmethode..... | 39 |
| 5.2.4 | Weitere Bewertungsmethoden..... | 39 |
| 6 | Bewertungsgutachten..... | 41 |
| 6.1 | Bewertungszwecke..... | 41 |
| 6.2 | Bestätigung der Auftragsbedingungen..... | 42 |
| 6.3 | Inhalt von Bewertungsgutachten..... | 42 |
| 6.4 | Abgrenzung zur Due Diligence..... | 44 |
| 6.5 | Nachhaltigkeit und Immobilienbewertung..... | 44 |
| 6.5.1 | Ausgangslage..... | 44 |
| 6.5.2 | Anforderungen an den Bewertungsbericht..... | 46 |
| 6.6 | Valuation Uncertainty..... | 46 |
| 6.6.1 | Quellen der Unsicherheit..... | 47 |
| 6.6.2 | Reporting..... | 47 |
| 7 | Standesregeln..... | 49 |
| 7.1 | Bestimmungen der Standesregeln - Ziel und Zweck..... | 49 |
| 7.2 | Standesregeln..... | 49 |
| 7.3 | Berufs- und Geschäftstätigkeit..... | 50 |
| 7.4 | Interessenkonflikte, Unparteilichkeit und Unabhängigkeit..... | 51 |
| 7.4.1 | Interessenkonflikte..... | 51 |
| 7.4.2 | Wahrnehmung öffentlicher Ämter..... | 51 |
| 7.4.3 | Transparenz der Honorare und Gewinne..... | 51 |
| 7.4.4 | Berufshaftpflicht..... | 51 |
| 7.4.5 | Berufliche Fortbildung und Weiterentwicklung..... | 52 |
| | Anhang: Rendite-Kennzahlen..... | 53 |
| | Quellenverzeichnis..... | 57 |
| | Stichwortverzeichnis..... | 60 |