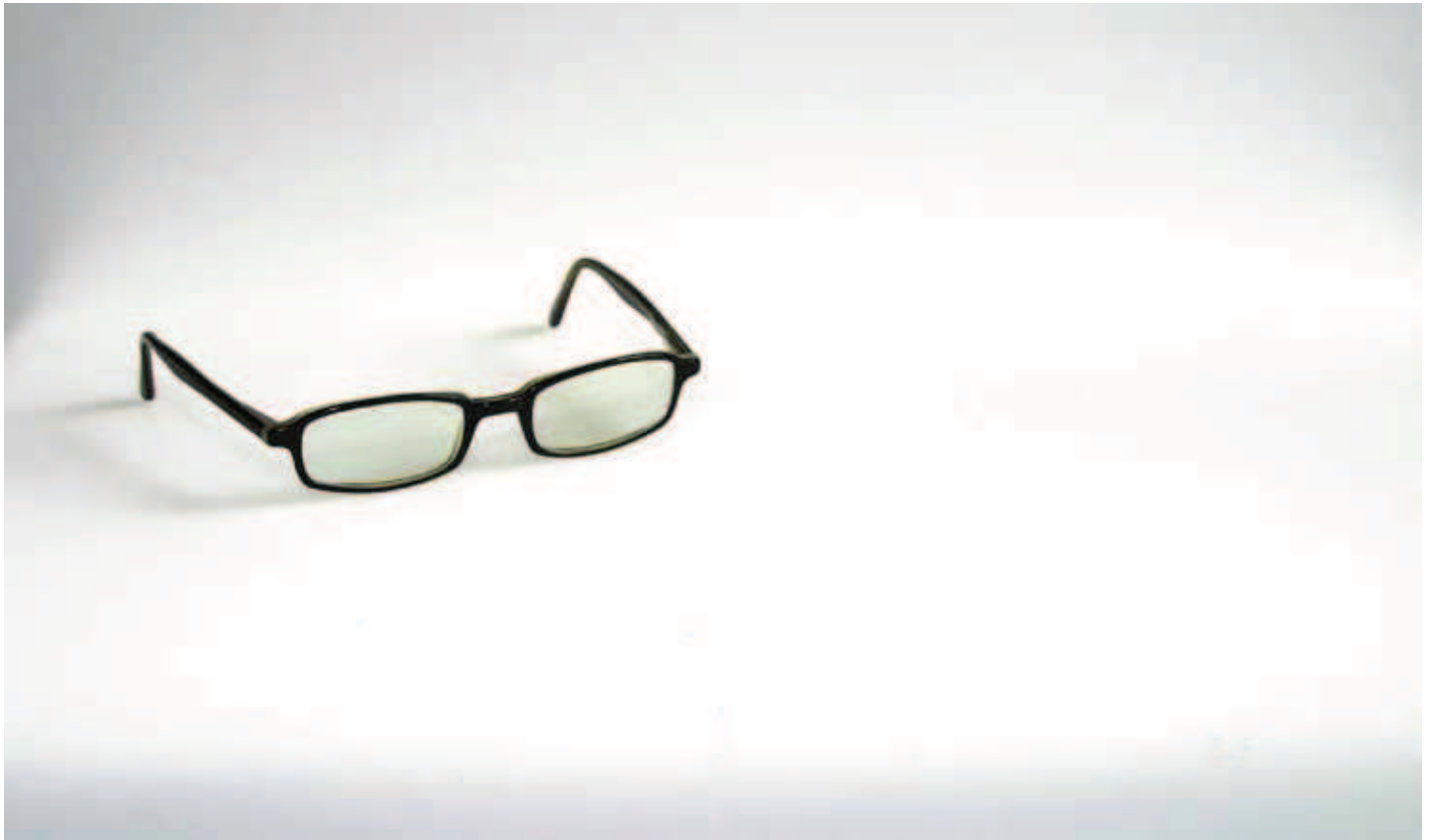


Veränderte Verhältnisse für Bewert

Die SEK/SVIT arbeitet seit Jahren mit der SVKG zusammen. Bei den Verfahren zur Verkehrswertermittlung vertreten Fachkammer und amtliche Bewertungsexperten jedoch differenzierte Meinungen, insbesondere zur Mischwertmethode.



Bewertungsmethoden: eine Frage der Brille (diesel / photocase.com).

DANIEL CONCA* •

VORBEMERKUNG. Die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT pflegt eine langjährige Zusammenarbeit mit der Schweizerischen Vereinigung der kantonalen Grundstückbewertungsexperten SVKG. Fruchtbarstes Ergebnis dieser Zusammenarbeit ist das gemeinsam verfasste Handbuch über die Immobilienschätzung, besser bekannt als «Schätzerhandbuch». In seiner letzten Auflage wurden dabei auch die neuen, der sogenannten modernen Bewertungslehre entsprungenen Verfahren wie dasjenige der Wertermittlung über den Barwert und dasjenige der diskontierten Einnahmenüberschüsse (Discounted-Cashflow-Analyse) vorgestellt.

Seit rund zwei Jahren ist die neue Auflage in Bearbeitung. Prominenter sollte unter anderem die Frage nach dem Verfahren zur Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung behandelt werden. Hier vertreten die Fachkammer und die amtlichen Bewertungsexperten jedoch dif-

ferenzierte Meinungen. Die SEK als Mitautor der von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) herausgegebenen «Swiss Valuation Standards» folgt klar der darin vertretenen Meinung der

„ Strittig ist die Frage, ob die Ermittlung des Verkehrswertes heute noch nach der Mischwertmethode zu erfolgen hat. »

internationalen Annäherung und Vereinheitlichung in der Definitions- und Verfahrensfrage, wogegen die SVKG die bis anhin angewandte «Mischwertmethode» weiter vertiefen will, obwohl die Bewertungsindustrie am Markt diese mehrheit-

lich nicht mehr anwendet oder zumindest kritisch hinterfragt. Für Anlageobjekte in Fonds- und Anlagestiftungen ist sie sogar regulatorisch untersagt.

Weil verschiedene (Lehr-)Meinungen dem Gedankenaustausch nur förderlich sein können, soll die Frage, wie weit die Mischwertmethode tatsächlich keine Anwendung mehr finden soll, zur Diskussion gestellt werden. Die folgenden Bemerkungen sollen als kritische Anmerkung für bevorstehende Diskussion dienen.

EINIGKEIT. Unbestritten ist, dass es drei Basismethoden zur Bewertung von Boden und Gebäuden gibt; es sind dies die Vergleichswert-, die Ertragswert- und die Sachwertmethode. Die ersten beiden Methoden werden als sog. «marktabgeleitete Methoden» verstanden, d.h. sie orientieren sich stark am Markt. Die letztere gilt im Wesentlichen als Ersatz für eine Marktbewertung von Spezialimmobilien und anderen Immobilien, die sel-

ten auf dem Markt angeboten werden oder deren Wert stark von den Beschaffungskosten abhängig ist.¹

STRITTIK. Strittig hingegen ist die Frage, wie die Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes zu erfolgen hat. Da in der Schweiz – im Gegensatz zu Deutschland – einschlägige Gesetze und Verordnungen zur Verkehrswertermittlung fehlen, muss die Antwort in der Lehre und Rechtsprechung gesucht werden. Die internationale Lehre folgt dabei klar den global wichtigsten Standards, und zwar denjenigen der International Financial Reporting Standards IFRS mit der Rangfolge «Transaktionspreise vergleichbarer Immobilien – angepasste Vergleichspreise anderer Immobilien – Diskontierte Zahlungsströme in der Zukunft».

MISCHEN ODER NICHT. In der schweizerischen Lehre verbleibt als einziger Verfechter der Mischwertmethode Naegeli, der auch in seiner jüngsten Buchausgabe daran festhält, wobei er wie auch Hägi bereits in ihren ersten Lehrbuchausgaben in den 60er-Jahren festhielten, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert bei Bauten mit langer Restnutzungsdauer gleich hoch ist, wie der Ertragswert und umgekehrt, und dies der Logik folgend, dass eine Investition nur dann getätigt wird, wenn das entsprechende Ertragspotenzial auch tatsächlich vorhanden ist.

Fierz und Canonica dagegen sind heute klar gegen die Anwendung des Mischwertverfahrens. Ersterer ist – im Gegensatz zu letzterem – und das auch folgerichtig für einen Methodenpluralismus und lässt mehrere Wertermittlungsverfahren zu, die jedoch anderweitig ausgeglichen werden müssen: Weder beim Sach- bzw. Substanzwert noch beim Ertrags- oder Barwert handelt es sich um eigentliche Hilfswerte, und weil jeder für sich eigentlich den Verkehrs- bzw. Marktwert wiedergeben müsste, ist ein Ausgleich zwischen den Werten zu suchen und nicht ein (willkürlich) gewichteter Mittelwert (so z.B. durch den sog. Verlust an Nutzungspotenzial beim Sachwert).²

VERÄNDERTE BEDINGUNGEN. Dass der Mischwert in der Zeit seiner Implementierung seine Berechtigung hatte,

ist nicht abzustreiten. Bis anfangs der 60er-Jahre des 20. Jahrhunderts fiel der Bauwert infolge der stetigen Teuerung im Baugewerbe (auch durch die Lohn-Preis-Spirale verursacht) gegenüber dem Ertragswert in der Regel nämlich weit höher aus. Dies, weil die Mieten wegen anhaltender Wohnungsnot wiederholt durch staatliche Eingriffe tief gehalten wurden. In den 70er-Jahren, wo der Markt wieder etwas besser spielen durfte³, glich sich das Wertgefüge wieder etwas aus, bevor es sich dann in der Hochkonjunktur der 80er-Jahre infolge des sehr hohen Mietzinsgefüges zugunsten der Ertragswerte verlagerte.

Heute herrschen jedoch andere Bedingungen, und auch die Immobilienmärkte kommen nicht um die Globalisierung herum, auch wenn länderspezifische Unterschiede selbstverständlich gegeben sind und innerhalb der nationalen Grenzen immer noch die lokalen Verhältnisse den Preis abschliessend bestimmen.

Wogegen die modernen Anlagegefässe wie Fonds und Anlagestiftungen in Spezialgesetzen zu Immobilienanlagen diesem Umstand Rechnung tragen und damit direkt auch Vorschriften über die Bewertung von Grundstücken erlassen haben⁴, hinkt die Rechtsprechung noch geringfügig nach. Und trotzdem, es finden sich genügend kritische Kommentare zur Anwendung der Mischwertmethode.

EXEMPEL. Als ein Beispiel sei hier das folgende erwähnt: Gemäss Art. 19 EntG⁵ hat die Vergütung in Enteignungsfällen zum Verkehrswert zu erfolgen. Dabei steht bei unbebauten Grundstücken in der Bauzone die statistische Methode, also die preisvergleichende Methode im Vordergrund⁶. Subsidiär werden die Rückwärtsrechnung und die Lageklassenmethode erwähnt. Anders sieht es bei bebauten Parzellen aus, wo ein statistischer Vergleich schwieriger und bei Renditeobjekten mit Ausnahme der Rentabilität gar unmöglich wird. Hier muss die Verkehrswertermittlung mit der Sach- (auch Realwert genannt) und/oder Ertragswertmethode erfolgen⁷.

Dass Sach- und Ertragswert dabei in der Regel übereinstimmen müssen, da die Nutzung des Grundstückes

nach der ökonomischen Logik den seinem Wert entsprechenden Ertrag abwerfen müsste, ansonsten eine Investition erst gar nicht erfolgen dürfte, ist zuzustimmen und war bereits bei den Vertretern der sog. klassischen Methode (Mischwert- oder Praktikermethode) unbestritten.

Auch richtig ist, dass Abweichungen in beiden Richtungen denkbar sind. Eine aufgrund der Mietmarktsituation sehr gute Ertragslage führt dazu, dass der Ertragswert den Sachwert übersteigt. Das führt beim nächsten Konjunkturzyklus oder bei einer Angebotsättigung dazu, dass die Liegenschaft überzahlt wird, und zwar um denjenigen Betrag, welcher in der Substanz fehlt.

Ist der Ertrag jedoch nachhaltig einzuschätzen, müsste in einem zweiten Schritt ein Ausgleich erfolgen, und zwar in der Erhöhung des Landwertanteils im Sachwert. Dies gilt auch im umgekehrten Fall: Übersteigt der Sachwert den Ertragswert, so fehlt, wie erwähnt, der Substanz offensichtlich das nötige Nutzungs- und damit Ertragspotenzial.

Natürlich liegt es in der Natur der Sache, dass eine absolute Gleichstellung selten auch wirklich begründet ist.

Dies heisst jedoch nicht, dass die Verkehrswertermittlung bereits nach dem ersten Schritt – also ohne Wertausgleichung – mittels einer «[...] Verkehrswertformel begegnet» werden kann. Diese wurde in der älteren Lehre zwar propagiert, jedoch haben die Autoren diese Methode jeweils wieder selber entkräftet, indem immer wieder der Hinweis erfolgte, dass Wertdifferenzen eigentlich nicht sein dürften und die Bewertung auf die Korrektheit der Parameter hin zu überprüfen sei⁸.

SCHLUSSBEMERKUNGEN. Als Fazit bleibt, dass die «Mischwert-Formel» zur Zeit von Naegeli und Hägi aufgrund von statistischem Material hinterlegt war, was, wie erwähnt, auch zu korrekten Resultaten führte, weil der Markt damals – also in den 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts – stark reguliert war.

Wie sieht dies heute aus? Die Verfechter der Mischwertmethode vermögen nach Ansicht der SEK/SVIT die Zweifel nach der nötigen Empirie nicht aus dem Weg zu räumen, da der Koeffi-

zient, d.h. der Gewichtungsfaktor sich aufgrund der heutigen Marktsituation nicht oder eben nicht mehr verlässlich festhalten lässt. Er müsste zudem auch regelmässig – eigentlich jährlich – den aktuellen Marktbedingungen angepasst werden. Das statistische Material beruht vorliegend jedoch auf den Daten der letzten 10 Jahre.

In diesem Sinne freue sich der Leser auf eine Auseinandersetzung, sei es mit seiner eigenen oder der hier vertretenen oder der Meinung der SVKG oder derjenigen eines Dritten. Wir bleiben am Ball bzw. am Markt ... ●

¹ Vgl. dazu TEGoVA, S. 314 und die Swiss Valuation Standards (SVS), S. 35 ff. sowie die allgemeine schweizerische Bewertungslehre (Naegeli, Hägi, Fierz; insbesondere Sconamiglio, Methoden zur Immobilienbewertung im Vergleich. Eine empirische Untersuchung für Schweizer Wohnimmobilien, Diss., Bern/Genf 1999, S. 6).

² Natürlich ergibt sich aus einem gewichteten Wert kein eigentlicher «Mittelwert», aber in der Praxis der Mischwertmethode wird ein solcher i.e.S. eben doch angestrebt, weil kein Ausgleich erfolgt, sondern eine Gewichtung, die je nach Faktor mehr oder minder zu einem mittleren Wert führt.

³ Als marktpolitisches Synallagma wurde der BMM (Bundesbeschluss über die Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen von 1972) eingeführt.

⁴ So soll z.B. gemäss Ziff. 7 Abs. 1 Richtlinien für die Immobilienfonds die Ermittlung des Marktwertes unter Beizug einer dynamischen Ertragswertmethode bei Berücksichtigung der aktuellen und zu erwartenden Marktverhältnisse sowie der Beschaffenheit des zu bewertenden Grundstückes erfolgen.

Ähnliches findet sich in Art. 90 Abs. 4 KAG (Bundesgesetz über die Kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006; SR 951.31).

⁵ Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930; SR 711.

⁶ Hess/Weibel, Kommentar zu Art. 19 EntG, N 80.

⁷ Hess/Weibel, Kommentar zu Art. 19 EntG, N 98.

⁸ Hess/Weibel, Kommentar zu Art. 19 EntG, N 101, die hier einfach der damals herrschenden Lehre folgten; Naegeli/Wenger, S. 100, Hägi, S. 192 f.

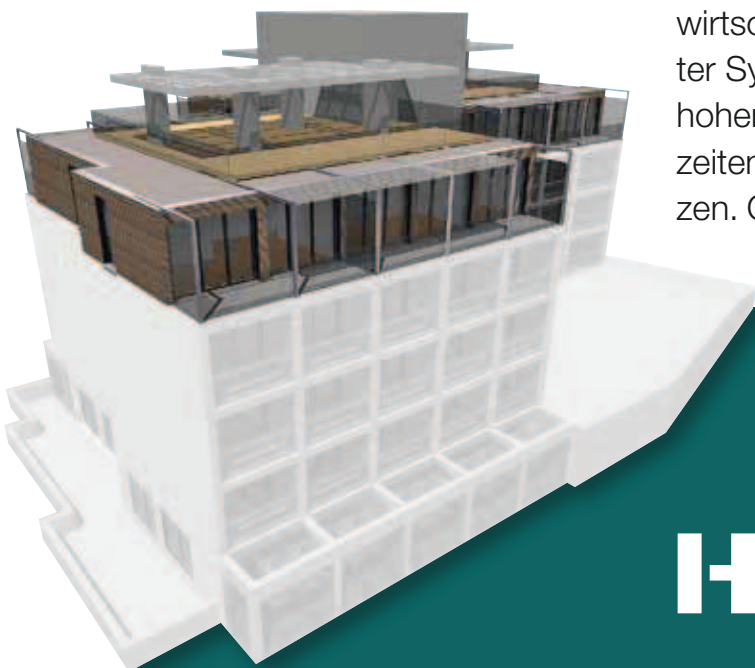


DANIEL CONCA

lic. iur., dipl. Immobilien-Treuhänder, MRICS, Präsident Schweiz. Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT, Bereichsleiter Immobilien und Recht in der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Bern

ANZEIGE

ATTICO[®] MEHR AUSNUTZUNG DURCH AUFSTOCKUNG MIT SYSTEM



Wir planen und bauen energieeffizient, wirtschaftlich und ästhetisch in modernster Systemholzbauweise. Nutzen Sie den hohen Flexibilitätsgrad und kurze Bauzeiten um Ihre Ausbauvisionen umzusetzen. Gerne begleiten wir Sie dabei.

H'ARING
HOLZ- UND SYSTEMBAU



4133 Pratteln/BL, tel. 061 826 86 86

WWW.HARING.CH