

Immobilienbewertung

Unterschiede zwischen der Schweiz und Deutschland

David Hersberger, Dipl.-Ing. Architekt SIA und Immobilien-Schätzer mit eidg. Fachausweis

Der Wert des Immobilienbestandes in Deutschland und der Schweiz ist ein grosser Teil des volkswirtschaftlichen Vermögens. Immobilien müssen für verschiedene Anlässe (wie z.B. Kauf, Verkauf, Beleihung, Feststellung des Vermögenstandes, Vermögensaufteilung) richtig bewertet werden. Im Rahmen dieses Artikels werden die wichtigsten Unterschiede der Bewertungsverfahren zwischen der Schweiz und Deutschland beschrieben.

Seit Beginn der 90er Jahre hat das Interesse an Immobilienbewertungen stark zugenommen. Erstmals seit Jahrzehnten sind in dieser Zeit vielerorts die Immobilienpreise stagniert oder gefallen. Die Anforderungen an Immobilienbewertungen haben sich teilweise durch die Auftraggeber geändert (wie z.B. Auflagen bei der Finanzierung, gesetzliche Auflagen bei Immobilienfonds).

In den letzten Jahren ist eine grosse Anzahl an neuen Fachbüchern zu diesem Themenbereich herausgegeben worden. Die bestehenden Bewertungsverfahren sind teilweise angepasst und verfeinert worden und neue Verfahren (insbesondere finanzmathematische Verfahren, wie die DCF-Methode) werden vermehrt angewendet.

Im Gegensatz zu Deutschland, wo die Grundzüge der Immobilienbewertung und das Sachverständigerwesen schon länger gesetzlich geregelt sind, besteht in der Schweiz

erst seit den 90er Jahren eine staatlich anerkannte Berufsprüfung zum Immobilien-Schätzer.

Bei internationalen Immobilienanlegern besteht heute zunehmend auch der Bedarf nach einheitlichen Standards und Bewertungsrichtlinien. Obwohl der Immobilienmarkt ein stark regional geprägter Markt mit örtlichen Besonderheiten ist, findet auch hier ein stärkerer Austausch als in der Vergangenheit statt. Die bei anderen Anlageformen wie z.B. Aktien und Obligationen gewohnten Benchmarks werden heute auch bei indirekten Immobilienanlagen (Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften) gewünscht um einen Ländervergleich zu ermöglichen. Dafür ist eine Vereinheitlichung der Bewertungsverfahren und –begriffe erforderlich.

Grundlagen

Beim Vergleich des Sachverständigerwesens und der Immobilienbewertungsverfahren

stellt man grosse Unterschiede zwischen der Schweiz und Deutschland fest.

In Deutschland wird durch das BBG (Bundesbaugesetz), BauGB (Baugesetzbuch) und der WertV (Wertermittlungsverordnung) die gesetzliche Grundlage mit Normbewertungsverfahren beschrieben¹. Diese Verfahren sind bei vielen Bewertungsaufgaben vorgeschrieben. Die Bewertungsgutachter sind organisiert (ÖbuVSV = Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Gutachterausschüsse, etc.). Die ÖbuVSV werden nach Bedarf bestellt und vereidigt, wodurch die Auftragsauslastung und die praktische Berufserfahrung in der Regel gewährleistet ist.

Zudem gibt es zertifizierte Sachverständige nach DIN 45013 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die zertifizierten Sachverständigen sind bisher noch nicht so verbreitet wie die ÖbuVSV. Die Sachverständigen haben eine Verpflichtung zur Weiterbildung und es bestehen Altersgrenzen.

Alle Grundstücksverkäufe sollten durch Gutachterausschüsse statistisch ausgewertet und das Datenmaterial (Grundstückspreise, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, etc.) der Öffentlichkeit bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Durch die gesetzlichen Grundlagen ist geregelt, dass die Daten von allen Grundstücksverkäufen den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Soweit diese Daten korrekt und regelmässig nachgeführt werden, steht hiermit eine umfassende Datengrundlage für Verkehrswertschätzungen zur Verfügung.

Der Auftrag für ein Immobilienwertgutachten erfolgt als Werkvertrag. Der Gutachter haftet hiermit auch für allfällige Vermögensschäden. Es bestehen in Deutschland bereits Gerichtsurteile, bei denen Gutachter zu Entschädigungszahlen verpflichtet worden sind (wenn z.B. nachträglich ein höherer Verkehrswert festgestellt wurde als ermittelt worden ist, und die Liegenschaft zu einem niedrigeren Verkaufspreis verkauft worden ist).



In der Schweiz wird der Auftrag für eine Verkehrswertschätzung (übliche Bezeichnung für Verkehrswertgutachten) als einfacher Auftrag gemäss OR Art. 394 angesehen. Der Immobilienschätzer zur Sorgfaltpflicht verpflichtet, haftet aber nicht für den Erfolg des Gutachtens.

Die Bewertungsverfahren sind in der Schweiz nicht gesetzlich vorgeschrieben, sollten aber in der Regel den Methodik-Empfehlungen der Fachverbände (wie SEK/SVIT⁴, SIV⁵) entsprechen.

Seit 1998 gibt es eine staatlich anerkannte Berufsprüfung für Immobilienschätzer, Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis. Erfahrene Immobilienschätzer können nach einem Aufnahmeverfahren Mitglied vom SEK/SVIT (Mitglied der schweizerischen Schätzungsexpertenkammer) werden. Daneben gibt es Immobilienschätzer, die durch andere Auftraggeber beauftragt werden (wie z.B. Kantonale Gebäudeversicherungen, Steuerbehörden, Banken).

Umfangreichere Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften) werden fast ausschliesslich durch grössere Beratungsfirmen (wie Ernest & Young AG, KPMG, Wüst & Partner) durchgeführt. Die Schätzer von Immobilienfonds müssen bei der eidgenössischen Bankenkommission EBZ zugelassen sein.

Flächendeckende und vollständige Kaufpreissammlungen und –auswertungen gibt es in der Schweiz nicht. Nur wenige Kantone erstellen Kaufpreissammlungen (z.B. Basel-land). Diese sind aber wegen der geringen Datenmenge als Datengrundlage für Verkehrswertgutachten kaum geeignet. Seit einigen Jahren sammeln auch einige Private Firmen Immobiliendaten und stellen diese Daten zur Verfügung.

Methodenunterschiede

Vergleichswertverfahren:

Aufgrund seiner Marktnähe sollte, wenn möglich, das Vergleichswertverfahren angewendet werden. Voraussetzung dafür ist das Vorhandensein einer ausreichenden und geeigneten Anzahl an Vergleichswertdaten.

In Deutschland werden durch die Gutachterausschüsse flächendeckend Kennwert-sammlungen erstellt. Neben den Landwert-

karten bestehen auch Korrekturtabellen, um abweichende Eigenschaften entsprechend zu bewerten (z.B. abweichende Ausnutzungsziffer).

Kaufpreisauswertungen (Normalherstellungskosten) stehen in Deutschland für viele verschiedene Gebäudetypen und verschiedene Bauarten zur Verfügung.

In der Schweiz stehen häufig keine ausreichenden und geeigneten Land-Vergleichswerte zur Verfügung. Bei der Landwertbestimmung ist die Lageklassenmethode verbreitet.

Bei dieser Methode wird davon ausgegangen, dass der Landwert je nach Lage in einem bestimmten Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft steht. Beim Landwert wird zwischen absolutem Landwert und relativem Landwert (Begriffdefinition siehe ^{2/3}) unterschieden.

Ertragswertverfahren:

Bei den Normbewertungsverfahren nach der WertV wird mit einem sogenannten Liegenschaftszinssatz aus dem Ertrag der baulichen Anlagen der Ertragswert berechnet. Der Liegenschaftszinssatz wird von den Gutachterausschüssen aus den erfolgten Handänderungen ermittelt.

In der Schweiz wird mit einem sogenannten Kapitalisierungssatz aus dem Ertrag der Ertragswert berechnet. Der Kapitalisierungssatz muss objektabhängig festgelegt werden (Empfehlung SIV oder SEK/SVIT).

Sachwertverfahren:

Wenn bei einer Sachwertbewertung der Gebäudewert und der Landwert addiert werden, ist das Ergebnis meistens höher als der Verkehrswert. Diese Gegebenheit wird in Deutschland und der Schweiz unterschiedlich berücksichtigt.

Nach der WertV wird aus der Summe vom Gebäudezeitwert und Bodenwert mittels einem Marktanpassungsfaktor der Verkehrswert ermittelt. Der Marktanpassungsfaktor wird durch die Gutachterausschüsse ermittelt.

In der Schweiz ist die Verwendung von einem Marktanpassungsfaktor nicht üblich. Die Marktnähe wird erreicht, indem Kubikmeterwerte (und nicht Kubikmeterpreise) geschätzt werden und der relative Landwert ermittelt wird³.

Mischwertverfahren:

In der Schweiz ist es üblich, dass bei Verkehrswertschätzungen aus einem Realwert (=Sachwert) und einem Ertragswert der Verkehrswert ermittelt wird. Es bestehen verschiedene Empfehlungen zur Gewichtung dieser Ergebnisse (z.B. abhängig von Gebäudetyp oder Unterschied zwischen Realwert und Ertragswert). In den letzten Jahren wird auch die Meinung vertreten (vom SIV), dass der Unterschied zwischen Realwert und Ertragswert nur gering sein sollte und damit auch die Frage der Gewichtung unerheblich ist.

In Deutschland ist das Mischwertverfahren seit 1972 nicht mehr üblich und wird als methodisch unzulässig angesehen.

Statistische Verfahren:

In der Schweiz werden seit einigen Jahren sogenannte Hedonische Verfahren durch IAZI (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG) und Wüst & Partner angeboten. Es handelt sich um statistische Bewertungsverfahren, bei dem verschiedene Objekteigenschaften (wie Grösse, Alter, Grundstück, Lage, Anzahl, etc.) erhoben und verglichen werden. Dieses Verfahren kann nur bei Objekten angewendet werden, bei denen eine grössere Anzahl von Vergleichsdaten vorhanden ist (z.B. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen). Die Bewertung mit diesen Verfahren kann sehr zeit- und kostengünstig angeboten werden (teilweise ohne Objektbesichtigung) und hat eine hohe statistische Genauigkeit.

Empfehlungen

Obwohl die Bezeichnung (Verkehrswertgutachten, Verkehrswertschätzung), die Auftragsform (Werkvertrag, einfacher Auftrag) und die Bewertungsverfahren in Deutschland und der Schweiz verschieden sind, werden Immobilienbewertungen aus den gleichen Gründen in Auftrag gegeben und die Bewertungsergebnisse sind in beiden Ländern die Grundlage für wichtige Entscheidungen.

In der Schweiz steht dem Immobiliengutachter wenig statistisches Datenmaterial von Liegenschaftsverkäufen zur Verfügung und die bekannten Kennwerte haben einen erheblichen Spielraum. Zuverlässige und marktnahe Bewertungsergebnisse können nur durch den erfahrenen Immobiliengutachter, dem der lokale Immobilienmarkt vertraut ist, sicher ermittelt werden.

Die «Immobilienbewertungszone» in der Schweiz profitiert seit einigen Jahren durch die Konkurrenzsituation von zwei Fachverbänden. Neben dem Fachverband SEK/SVIT⁴ bietet auch der SIV⁵ eine Schätzerausbildung an und gibt ein Lehrbuch³ heraus.

Mein persönlicher Eindruck ist, dass die deutschen Bewertungsgutachten keine grössere Bewertungsgenauigkeit als schweizer Gutachten aufweisen. Beim Gespräch mit deutschen Immobilien-Maklern wird häufig das Vorliegen einer zu hohen Immobilienbewertung als grosses Problem empfunden, weil das Vertrauen in den ÖbuvSV gross ist und die Eigentümer meist erst nach langer Zeit bereit sind von diesem Wert abzurücken.

Obwohl nur wenige Vergleichswerte in der Schweiz verfügbar sind, können aufgrund des überschaubaren Immobilienmarktes, mit der Lageklassenmethode und anderen Bewertungsmethoden gute Bewertungsergebnisse erzielt werden.

Aus Schweizer Sicht sind die standardisierten Bewertungsverfahren in Deutschland ungezogen. Im Rahmen dieser gesetzlichen Grundlagen hat sich ein weit entwickeltes Sachverständigenwesen gebildet.

In Zukunft wird mit der europäischen Harmonisierung auch zunehmend das Schätzungs-wesen in den verschiedenen europäischen Ländern vereinheitlicht werden müssen. Nur so können internationale Anleger Kennzahlen von Immobilieninvestitionen in verschiedenen Ländern miteinander vergleichen.

In der Schweiz wäre es wünschenswert, wenn durch die Fachverbände SEK/SVIT⁴ und SIV⁵ die Grundlagen für ein flächendeckendes und umfassendes Kenndatensystem geschaffen würden um das Schätzungs-wesen weiter zu verbessern und den zukünftigen Anforderungen in Europa gerecht zu werden.

Abkürzungen:

- 4 SEK/SVIT (Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft);
- 5 SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband)

Literatur:

- 1 Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Autoren Kleiber-Simon-Weyers, Auflage 2002
- 2 Schätzerhandbuch, Herausgeber SVKG, SEK/SVIT, Stand 2000
- 3 Schätzerlehrgang Grundwissen, Herausgeber SIV, Ausgabe 2000
- * Dipl.-Ing. Architekt SIA, Dipl. Immobilienökonom NDS FH, Immobilien-Schätzer m. eidg. FA, Schätzungsexperte SEK/SVIT, Schützenweg 34, 4123 Allschwil

Unterschiede bei der Immobilienbewertung in D und der CH

Deutschland	Schweiz
Normierte Bewertungsverfahren gemäss BBG (Bundesbaugesetz), BauGB (Baugesetzbuch) und WertV (Wertermittlungsverordnung)	Keine gesetzlichen Vorschriften. Empfehlungen der Fachverbände SEK/SVIT (Schätzungsexperten-Kammer) und SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband).
Auftragsform: Werkvertrag nach §631 ff. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)	Auftragsform: Einfacher Auftrag gemäss Art. 394 ff. OR (Obligationenrecht)
Gesetzliche Grundlagen für Sachverständigenwesen mit ÖbuvSV (Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige). Daneben gibt es auch zertifizierte Sachverständige nach DIN 45013.	Durch die Berufsverbände organisiertes Sachverständigenwesen. Berufsprüfung für Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis.
Alle Grundstücksverkäufe können durch Gutachterausschüsse erfasst und ausgewertet werden. Bereitstellung verschiedener Daten und Kennwerten wie Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssatz, etc.).	Es sind wenig geeignete Vergleichsdaten verfügbar. Einige Kantone publizieren Kaufpreisauswertungen(z.B. Kanton Baselland).
Freie Honorarvereinbarung gemäss HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure). Bei gerichtlich bestellten Sachverständigen Honorare nach ZSEG (Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen).	Honoraransätze der Berufsverbände nach Zeitaufwand.

Abbildung 1

Unterschiede bei den Bewertungsverfahren und -begriffen

Deutschland	Schweiz
Zu den normierten Bewertungsverfahren des BBG (Bundesbaugesetz) und WertV (Wertermittlungsverordnung) zählen Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren. Wahl des geeigneten Verfahrens gemäss Schätzungsobjekt und Schätzungszweck.	Wahl der geeigneten Bewertungsmethode gemäss Schätzungsobjekt und Schätzungszweck. Verbreitete Methoden sind Ertragswert-, Realwert-, Mischwert-, und finanzmathematische Methoden (z.B. DCF-Methode).
Vergleichswertverfahren: Aufgrund der verfügbaren Vergleichsdaten kann dieses Verfahren häufig eingesetzt werden. Beispiele: Landwert, Normalherstellungskosten.	Es sind wenig geeignete Vergleichsdaten verfügbar.
Die Lageklassenmethode ist in Deutschland nicht üblich. Siehe gedämpfter und ungedämpfter Bodenwert (§ 13 WertV Rn. 86ff.).	Lageklassenmethode: Mit der Lageklassenmethode kann der relative Landwert ermittelt werden. Es gibt verschiedene Lageklassentabellen (Nägei, SEK/SVIT, SIV, Dr. Fierz).
Liegenschaftszinssatz, Nettomietervielältiger (Begriffsdefinition siehe Literaturangabe 1)	Kapitalisierungssatz (Begriffsdefinition siehe Literaturangabe 2,3)
Marktanpassungsfaktor: Die Gegebenheit, dass die Summe aus Gebäudezeitwert und Landwert meistens höher ist als der Verkehrswert wird mittels einem Marktanpassungsfaktor berücksichtigt. Der jeweilige Marktanpassungsfaktor wird durch die Gutachterausschüsse ermittelt. Der Begriff relativer Landwert ist nicht bekannt.	relativer Landwert (Begriffsdefinition siehe Literaturangabe 2,3). Ein Marktanpassungsfaktor ist in der Schweiz nicht üblich (nur indirekt durch die Mischwertmethode).
Die Mischwertmethode ist in Deutschland nicht üblich (seit 1972 nicht mehr).	Mischwertmethode (Begriffsdefinition siehe Literaturangabe 2,3)

Abbildung 2