

Betriebswirtschaftliche Bewertung der OAK

Marc Trinkler – Die Oberallmeindkorporation Schwyz besitzt Wälder, Alpen, Ländereien und Liegenschaften auf einer Fläche, die grösser ist als der Kanton Zug. Die OAK will damit nicht primär Gewinne erzielen, sondern schafft, wie in anderen Kapiteln dargestellt, nachhaltige Werte für ihre Mitglieder und die Gemeinschaft. Wie attraktiv wären aber die Immobilien in den Augen eines gewinnorientierten Investors wie etwa einer Pensionskasse oder eines Immobilienfonds? Zu dieser Frage ist eine Bachelorarbeit der Hochschule Luzern – unter Begleitung von Prof. Dr. Markus Schmidiger – mit überaus interessanten Erkenntnissen verfasst worden.

Vorab sei klargestellt: Die OAK hat keinerlei Absicht, ihren umfangreichen Wald-, Alpen-, Ländereien- und Liegenschaftsbesitz zu verkaufen. Die Statuten würden es auch gar nicht zulassen. Trotzdem ist es in Zeiten heiss laufender Immobilienmärkte interessant, den umfangreichen Besitz durch die Brille eines Investors zu betrachten, der die Immobilien nicht aus historischen und idealen Gründen hält, sondern damit Gewinn erzielen möchte.

Wie bewertet ein gewinnorientierter Investor Immobilien?

Der gewinnorientierte Investor möchte sein investiertes Kapital angemessen verzinst haben. Für ihn hat der Grundbesitz so viel Wert, wie er in Zukunft damit erwirtschaften kann. Um herauszufinden, wie viel er bezahlen kann, schätzt er den Wert.

Je nachdem, um was für Objekte es sich handelt, kann er dazu unterschiedliche Methoden anwenden. Einerseits kennt er «Besitzobjekte», bei denen das Ziel nicht primär die Einkommenserzielung, sondern der Besitz ist. Typische Besitzobjekte sind etwa selbst genutzte Eigentumswohnungen, Gemälde oder Oldtimer. Ihr Wert wird dadurch bestimmt, indem sie mit ähnlichen Objekten verglichen werden. Wenn für qualitativ ähnliche Woh-

nungen an vergleichbarer Lage bestimmte Preise bezahlt wurden, kann daraus der ungefähre Wert eines Objektes abgeleitet werden. Andererseits gibt es «Nutzobjekte», die primär deshalb gehalten werden, weil sie heute und in der Zukunft einen Nutzen bringen. Vermietete Mehrfamilienhäuser sind typische Nutzobjekte, wie auch der Lastwagen des Transportunternehmers oder die Kuh des Bauern (im Gegensatz zur Katze, welche keine Erträge generiert und damit bewertungstechnisch ein Besitzobjekt wäre). Der Wert eines Nutzobjektes bestimmt sich aus der Summe der in Zukunft durch das Objekt generierten Mittelrückflüsse an den Eigentümer. Deshalb werden sie mit der Ertragswertmethode bewertet. Dazu werden die über die geschätzte Lebensdauer des Objektes mutmasslich erzielten Erträge (nach Abzug der Kosten) abgezinst und zum sogenannten Ertragswert addiert. Je weiter die Erträge in der Zukunft anfallen, desto weniger Wert haben sie zum heutigen Zeitpunkt, da sie einerseits mit mehr Risiken behaftet sind und man andererseits auch noch nicht mit dem Geld arbeiten kann. Ein gewinnorientierter Investor würde die meisten Immobilien der OAK nach ihrem Ertragswert beurteilen.

Die Bewertung erfolgt immer auf einen Stichtag, in unserem Beispiel auf den 1. Januar 2013. Das ist wichtig, da sich der Wert von Immobilien aufgrund neuer Tatsachen

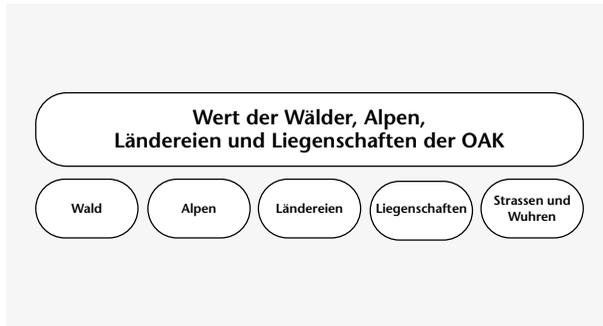


Abb. 1: Übersicht Bewertungsportfolios.

verändern kann. So kann beispielsweise eine Baugesetzrevision dazu führen, dass ein Grundstück über Nacht mehr (oder weniger) Wert erhält. Deshalb ist ein Bewertungsstichtag erforderlich.

Die Bewertung ist eine nach bestem Wissen und Gewissen ausgeführte Prognose für den mutmasslich zu erzielenden Verkaufspreis. Der tatsächlich realisierte Verkaufspreis kann in der Realität aufgrund von Sonderfaktoren (z. B. Liebhaberpreise) davon abweichen.

Da die Bewertung sich auf die Zukunft bezieht, ist sie gezwungenermassen nicht punktgenau, sondern von verschiedenen Annahmen geprägt. Die vorliegenden Bewertungen der OAK-Immobilien basieren auf der Annahme, dass der Grundbesitz weiterhin langfristig gehalten wird und keine wesentlichen Nutzungsänderungen vorgenommen werden. Die Ertragsschätzungen basieren vorwiegend auf den Erfolgs- und Betriebsrechnungen der OAK. Es wurden durchgehend die Nettoerträge kapitalisiert. Der Nettozinssatz liegt je nach Objekt zwischen 2,8 und 5,5 Prozent. Aufgrund des bäuerlichen Bodenrechtes dürften viele der Objekte gar nicht durch einen beliebigen Investor gekauft werden. Diese Tatsache wird vernachlässigt. Für viele der Objekte gibt es keinen Markt



Abb. 2: Der Wert des Grundbesitzes der OAK.

im eigentlichen Sinne, und Transaktionen finden kaum statt, sodass insbesondere zu den marktrelevanten Kapitalisierungssätzen keine Erfahrungswerte bestehen. Somit wurden begründete Annahmen getroffen, über die im Einzelfall natürlich debattiert werden könnte.

Der Grundbesitz der OAK ist mit mehreren Hundert Grundstücken, von denen einige deutlich über hundert Hektaren gross sind, sehr umfangreich. Um die Übersichtlichkeit zu wahren, werden deshalb Portfolios gebildet, in denen jeweils Objekte mit ähnlichen Eigenschaften zusammengefasst sind (Abb.1). Grössere Objekte werden dabei separat und detailliert, kleinere summarisch anhand von Kennzahlen bewertet.

Die Portfolios können in der Praxis nicht so klar abgegrenzt werden, wie es oben stehende Abbildung vereinfacht darstellt. Zahlreiche Grundstücke umfassen verschiedene Wertelemente. Wird beispielsweise auf einem Alpgrundstück im Winter ein Skilift betrieben und ist die Alp über eine Strasse erschlossen, so enthält dieses Grundstück drei Wertelemente. Diese werden in drei verschiedenen Portfolios bewertet. Das Alpgrundstück wird im Portfolio Alpen, der Dienstbarkeitsvertrag mit den Skiliftbetreibenden im Portfolio Ländereien und die



Abb. 3: Sesselbahn Klingenstock, Stoos. (Marc Trinkler)

Strasse im Portfolio Strassen und Wuhren bewertet. Dieses Beispiel soll zeigen, wie schwierig die Zuordnung der Grundstücke (Wertelemente) zu den Portfolios ist. Das Portfolio Liegenschaften ist das einzige, welches auch in der Praxis klar abgegrenzt werden kann. Die anderen vier Portfolios stehen in gegenseitiger Abhängigkeit.

Wie viel sind die Immobilien der OAK wert?

Wenn der Grundbesitz der OAK rein aus einer Perspektive der künftigen Erträge beurteilt wird, hat er für den gewinnorientierten Investor einen Wert von CHF 42,7 Millionen (Abb. 2). Die Ländereien und Liegenschaften tragen mit CHF 28,2 und 27,2 Millionen massgeblich zum Gesamtwert bei. Das Portfolio Strassen und Wuhren schmälert mit einem negativen Wert von CHF 14,8 Millionen den Gesamtwert erheblich. Das ist auch nachvollziehbar, verursacht ihr Unterhalt doch hohe Kosten, ohne dass Erträge erzielt werden. Trotzdem sind sie notwendig, damit die ertragbringenden Ländereien, Wälder und Alpen überhaupt bewirtschaftet werden können. Die Portfolios Wald und Alpen haben aus ertragsorientierter Sicht einen Wert von CHF 3,1 respektive minus 1 Million.

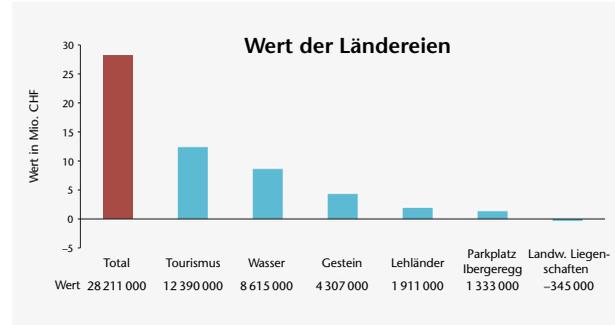


Abb. 4: Der Wert der Ländereien.

Nachfolgend werden die wichtigsten Überlegungen zu den Werten der einzelnen Portfolios im Detail dargestellt.

Ländereien: Hohe Werte dank Dienstbarkeiten

Das Portfolio Ländereien umfasst rund 460 Hektaren Lehländer, vier landwirtschaftliche Liegenschaften und den Parkplatz Ibergereg. Ebenso sind spezielle Ländereien, die durch Dritte genutzt werden, darin enthalten (Abb. 3). Dazu zählen die bestehenden Dienstbarkeitsverträge zur touristischen Nutzung (Berg- und Sportbahnen), zur Wassernutzung (Stromproduktion) und zum Gesteinsabbau.

Für den Wert der Ländereien sind insbesondere die Dienstbarkeitsverträge mit Dritten relevant, sei es zur touristischen Nutzung, zur Nutzung des Wassers und auch zum Gesteinsabbau. Die daraus erzielten jährlichen Erträge von total rund CHF 945 000 tragen hauptsächlich zum Gesamtwert bei. Für den gewinnorientierten Investor haben die Ländereien einen Wert von CHF 28,2 Millionen (Abb. 4).

Die touristisch genutzten Ländereien beinhalten die Skigebiete Hoch-Ybrig, Stoos, Mythenregion und Ibergereg. Die Berg- und Sportbahnen stehen ganz oder teil-

weise auf Boden der OAK, welche dafür jährlich umsatzabhängige Abgeltungen von den Betreibenden erhält. Neben den genannten Skigebieten sind noch kleinere Nutzungsabgeltungen, zumeist für Überfahrtsrechte, in diesem Portfolio enthalten. Die heute bestehenden Dienstbarkeitsverträge, welche im Durchschnitt noch zwanzig Jahre laufen, bringen je nach Saisonverlauf jährliche Erträge von rund CHF 445 000 ein und haben damit einen Wert von CHF 6,3 Millionen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Nutzung und damit die Dienstbarkeitsverträge nach deren Ablauf verlängert werden und damit die Einnahmen weiterhin erhalten bleiben. Wenn angenommen wird, dass die Verträge unbefristet verlängert werden, führt dies zu einem Gesamtwert der touristisch genutzten Ländereien von CHF 12,4 Millionen. Die touristischen Nutzungen finden mehrheitlich auf Alpengebieten (teilweise auch in Wald- und unproduktiven Gebieten) statt, das heisst, die Erträge sind massgeblich von der Bewirtschaftung der Alpen abhängig. Das zeigt, wie wichtig die Bewirtschaftung der Alpen aus Sicht des Gesamtwertes ist, auch wenn sie unter Umständen nicht kostendeckend erfolgen kann.

Bei den Ländereien mit Wassernutzung handelt es sich hauptsächlich um einen Wasserrechtsvertrag zwischen der OAK und dem Elektrizitätswerk des Bezirkes Schwyz (EBS). Das EBS nutzt den Gwalpeten- und den Spitzbach, um im Kraftwerk Sahli (Bisisthal) Strom zu produzieren. Zusammen mit einigen kleineren Wasserrechten erhält die OAK jährliche Wasserzinsen von gut CHF 245 000. Dies ergibt einen Wert der heute bestehenden Verträge von CHF 3,6 Millionen. Auch hier scheint es aus heutiger Sicht realistisch, dass die Wasserrechtsverträge zu gleichen Bedingungen unbefristet verlängert werden können. In diesem Fall ergibt sich ein Gesamtwert von CHF 8,6 Millionen. Im Zusammenhang mit Energie- und Wasserknappheit könnte über künftige Was-

sererträge spekuliert werden, womit natürlich grosse hypothetische Wertsteigerungspotenziale entstehen würden. Dies scheint aber aus Bewerter-sicht unzulässig, so dass wir davon ausgehen, dass die Erträge auch künftig in der gleichen Höhe fliessen werden.

Der Steinbruch Zingel gehört zu den Ländereien, die zum Gesteinsabbau genutzt werden. Dort hat die OAK mit einem Dienstbarkeitsvertrag der Firma Kibag das Recht zum Abbau von 2,3 Millionen Kubikmetern Kieselkalk eingeräumt. Der Dienstbarkeitsvertrag läuft bis ins Jahr 2040. Bis dahin erhält die OAK jährlich umsatzabhängige Entschädigungen. Der Wert dieses Vertrages beträgt CHF 4,3 Millionen. Aus heutiger Sicht ist es unsicher, ob der Vertrag nach Ablauf weiterhin verlängert werden kann beziehungsweise ob es möglich sein wird, weitere Abbaugelände zu erschliessen. So wird auf die Berechnung eines unbefristeten Potenzials, wie beispielsweise bei den touristisch genutzten Ländereien, verzichtet.

Die Lehländer werden durch über 130 Pächter bewirtschaftet. Die daraus resultierenden jährlichen Erträge betragen knapp CHF 60 000. Dies ergibt einen heutigen Wert von CHF 1,9 Millionen für die Lehländer.

Auf der Ibergereg bewirtschaftet die OAK seit dem Sommer 2011 einen Parkplatz mit rund 300 Autoabstellplätzen. Der jährliche Nettoertrag beträgt rund CHF 40 000. Der heutige Wert des Parkplatzes beträgt damit CHF 1,3 Millionen. Insbesondere das angrenzende Wander- und Skigebiet trägt dazu bei, dass im Spätsommer und Herbst sowie während der Wintersaison die Einnahmen höher ausfallen. Somit ist der Wert des Parkplatzes massgeblich vom Wander- und Skitourismus abhängig.

Die landwirtschaftlichen Liegenschaften schmälern mit einem negativen Wert von CHF 350 000 den Wert des Portfolios. Grundsätzlich ist es fraglich, ob Immobilien überhaupt negative Werte annehmen können. Da in diesem Gedankenspiel von einem gewinnorientierten In-



Abb. 5: Überbauung Brüöl, Schwyz. (Marc Trinkler)

vestor ausgegangen wird, schätzt er den Wert der landwirtschaftlichen Liegenschaften nur aus Sicht der Erträge. Die Pachtzinsen sind naturgemäss gering. Gebäude und Infrastruktur müssen jedoch trotzdem unterhalten werden. Der Ertragswert fällt dadurch tief aus, und die technische Entwertung der Bauten am Bewertungsstichtag übersteigt den Ertragswert. Um die landwirtschaftlichen Liegenschaften aber langfristig bewirtschaften zu können, müssen diese irgendwann erneuert werden, und darum ist bereits heute eine Rückstellung in Höhe der technischen Entwertung zu bilden. Dies führt dazu, dass der heutige Wert aus Investorensicht negativ ist. In dieser Arbeit wurde davon ausgegangen, dass alle am Bewertungsstichtag bestehenden Gebäude (Wohnhäuser und Ställe) auch in Zukunft erhalten werden. Eine genauere Analyse könnte allenfalls zeigen, dass die heutigen Gebäude für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Landes nicht mehr zwingend notwendig sind. Das Land könnte weiterhin an Landwirte verpachtet und die Gebäude im Baurecht abgetreten oder, wo rechtlich möglich, alternativ genutzt werden. Dies würde dazu führen, dass zwar geringere Erträge erzielt werden könnten, jedoch würden auch die Betriebs- und Unterhaltskosten wegfallen.

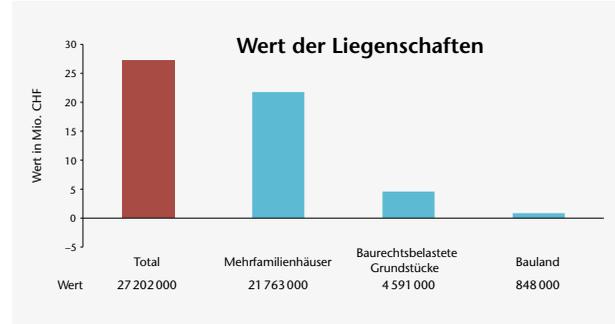


Abb. 6: Der Wert der Liegenschaften.

Liegenschaften: OAK als sozialer Vermieter

Das Portfolio Liegenschaften beinhaltet die bebauten und unbebauten Grundstücke zumeist innerhalb der Bauzonen. Dazu zählen die Mehrfamilienhäuser (Abb. 5), die baurechtsbelasteten Grundstücke und das Bauland.

Die Liegenschaften haben für den gewinnorientierten Investor einen Wert von CHF 27,2 Millionen (Abb. 6).

Die OAK besitzt acht Mehrfamilienhauseinheiten, die selbst bewirtschaftet werden. Mit CHF 7,0 und 5,2 Millionen tragen die Mehrfamilienhäuser im Brüöl (Schwyz) und in der Rösslimatt (Seewen) massgeblich zum Gesamtwert von CHF 21,8 Millionen bei. Neben einem weiteren Haus in Schwyz stehen auch in den Gemeinden Rothenthurm und Muotathal Mehrfamilienhäuser der OAK. Die Werte dieser Häuser liegen zwischen CHF 400 000 und 1,8 Millionen. Diese Bewertungen basieren auf den heutigen Nettoerträgen. Die aktuellen Mietzinse liegen im Durchschnitt gut zehn Prozent unter den Marktmieten. Ein rein gewinnorientierter Investor würde die Mietzinsen in den kommenden Jahren auf das Marktniveau anheben. Daraus resultiert ein Mieterhöhungspotenzial von gut CHF 150 000 pro Jahr. Der Wert dieses Mieterhöhungspotenzials beträgt

CHF 3,1 Millionen und ist im Gesamtwert der Mehrfamilienhäuser enthalten.

Neben den Mehrfamilienhäusern vergibt die OAK Baurechte, wobei an dieser Stelle nur die entgeltlichen Baurechte bewertet werden. Von den jährlich rund CHF 135 000 Baurechtszinsen kommen über CHF 80 000 aus elf baurechtsbelasteten Grundstücken mit ständiger Wohnnutzung. Diese Baurechte befinden sich in den Gemeinden Alpthal, Rothenthurm und Unteriberg. Die restlichen knapp CHF 55 000 kommen aus verschiedenen kleineren Baurechten mit Gebäuden, die nicht ständig bewohnt sind. Der Wert der baurechtsbelasteten Grundstücke beträgt somit CHF 4,6 Millionen.

Ausserdem waren am Bewertungsstichtag vier Bau-landparzellen in der Gemeinde Alpthal erschlossen und baureif. Der Wert dieser Parzellen beträgt CHF 850 000.

Bei der Bewertung zeigt sich, dass auf verschiedenen Mehrfamilienhäusern die Mieten zum Teil deutlich (im Durchschnitt rund 10 Prozent) unter den Marktmieten liegen. Offensichtlich verzichtet die OAK im Interesse einer Versorgung mit preisgünstigen Wohnungen auf gewisse Ertragspotenziale, was jedoch durchaus im Sinne der Statuten ist.

Wald: Hohe Bewirtschaftungskosten

Im Portfolio Wald (Abb. 7) werden die rund 9000 Hektaren Waldboden und die sieben bedeutenden Forstgebäude bewertet. Nicht bewertet werden die kleineren forstlich genutzten Gebäude und Waldhütten.

Die Waldbewirtschaftung ist mit hohen Kosten verbunden, wovon zwei Drittel bei der Schutzwaldpflege entstehen. Die Schutzfunktion des Waldes muss weder von Versicherungen noch von den geschützten Landeigentümern vergütet werden. Erträge fliessen aus dem Verkauf von Holz und zu einem Drittel aus Subventionen (Schutzwaldpflege) und Abgeltungen für die Naturwaldreservate. Die

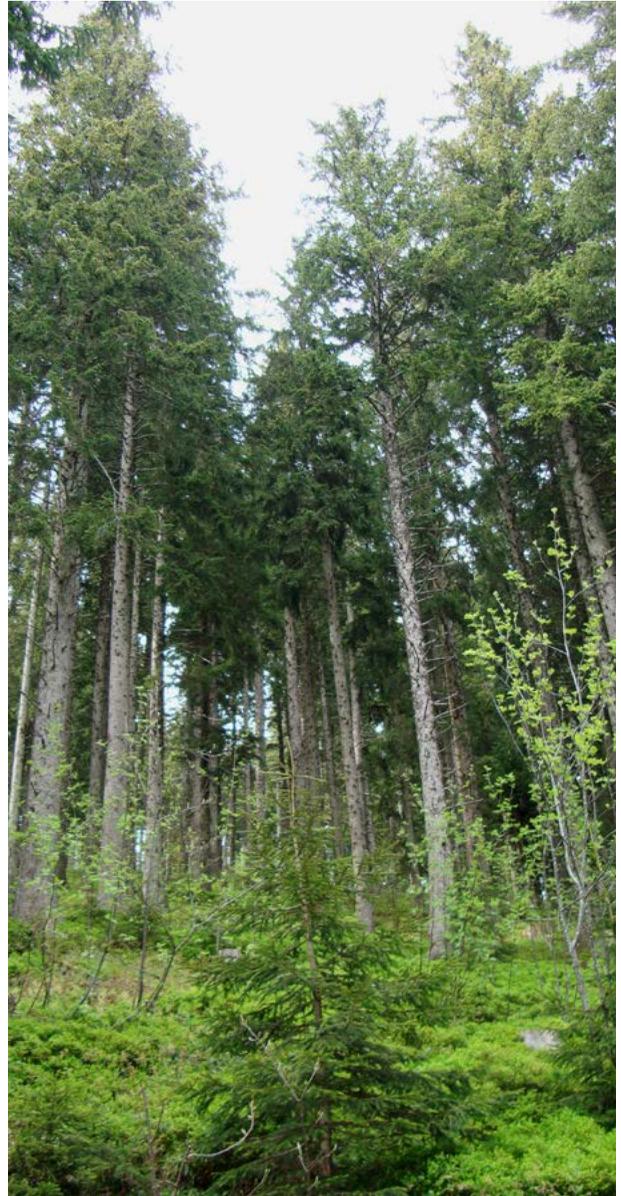


Abb. 7: Bannwald, Steinerberg. (Marc Trinkler)



Abb. 8: Schwantenring, Sattel. (Marc Trinkler)

jährlichen Nettoerträge betragen rund CHF 65 000¹. Der Wald hat für den gewinnorientierten Investor einen Wert von CHF 3,1 Millionen. Es wird davon ausgegangen, dass der Wald langfristig weiter bewirtschaftet wird. Der Investor könnte die Waldbewirtschaftung an Dritte vergeben. Dadurch bestünde die Möglichkeit, die grösseren forstlich genutzten Gebäude alternativ zu nutzen. Das Potenzial für die alternative Nutzung der Forstgebäude wird mit einem Wert von CHF 1,2 Millionen geschätzt und ist im Gesamtwert enthalten. Wird der Waldwert nicht nach dem Ertrag, sondern mittels Sachwertmethode ermittelt, fallen die Werte massiv höher aus. Dies entspricht auch der Erfahrung, wenn (selten) ein Waldstück tatsächlich verkauft wird. Aufgrund von eher ideellen Überlegungen wie lang-

fristigem Sicherheitsstreben oder Freizeitnutzwert werden für kleine Parzellen wesentlich höhere Preise bezahlt. So ist es wahrscheinlich, dass bei einem freien Verkauf von kleineren Waldflächen die Preise bedeutend höher ausfallen würden.

Alpen: Wichtige Leistung mit tiefen Erträgen

Im Portfolio Alpen (Abb. 8) werden die rund 8000 Hektaren produktiver Alpboden, welcher in über 160 einzelne Alpen aufgeteilt ist, bewertet. Daneben besitzt die OAK auf über 40 Alpen Gebäude. Dies sind einerseits die Alpställe fürs Vieh, andererseits Alphütten und vereinzelt Alpwirtschaften. In diesem Portfolio werden die Algrundstücke und die Alpgebäude summarisch bewertet.

Eine Aufteilung in Grundstücke und Gebäude wird nicht gemacht. Im Gegensatz zu den Forstgebäuden könnten die Alpgebäude kaum alternativ genutzt werden. Das «bäuerliche Bodenrecht», welches die Verkehrswerte von landwirtschaftlichen Grundstücken limitiert und die Handelbarkeit einschränkt, wird ausser Acht gelassen.

Die Alpen generieren jährliche Erträge aus Auftriebsentgelt, Gaumerlohn, Sömmerungsbeiträgen und Verpachtung der Alpgebäude von rund CHF 825 000. Nach Abzug der Aufwendungen für Personal, Betrieb und Unterhalt verbleiben lediglich rund CHF 135 000 pro Jahr. Wie bei den landwirtschaftlichen Liegenschaften sind zahlreiche Gebäude bereits stark in die Jahre gekommen. Auch wenn diese Gebäude nicht auf dem gleichen Standard gehalten werden müssen wie normale Häuser und viele laufende Instandhaltungsarbeiten durch die Bewirtschaftenden selbst ausgeführt werden, sind doch von Zeit zu Zeit Erneuerungen und grössere Sanierungen fällig. Die dafür benötigten Rückstellungen führen dazu, dass die Alpen aus einer Ertragswertbetrachtung einen negativen Wert von CHF 950 000 haben. Der gewinnorientierte Investor würde, wie bereits bei den landwirtschaftlichen Liegenschaften ausgeführt, allenfalls versuchen, die Gebäude im Baurecht den Bewirtschaftenden abzutreten. Trotz des negativen Wertes der Alpen kann ein Zukunftspotenzial nicht ausgeschlossen werden. Ausserdem ist die Bewirtschaftung der Alpen zum Beispiel mit Blick auf den Tourismus wichtig. So kann argumentiert werden, dass die Dienstbarkeitsverträge mit den Berg- und Sportbahnbetreibenden nur dank gepflegten Alpen zustande kommen und erhalten werden können. Diese Verträge haben aus heutiger Sicht, wie bereits erwähnt, einen Wert von CHF 12,4 Millionen. Auch hier ist es wahrscheinlich, dass die Preise bei einem freien Verkauf von einzelnen Alpen aufgrund ideeller Faktoren seitens der Käufer wesentlich höher ausfallen würden.

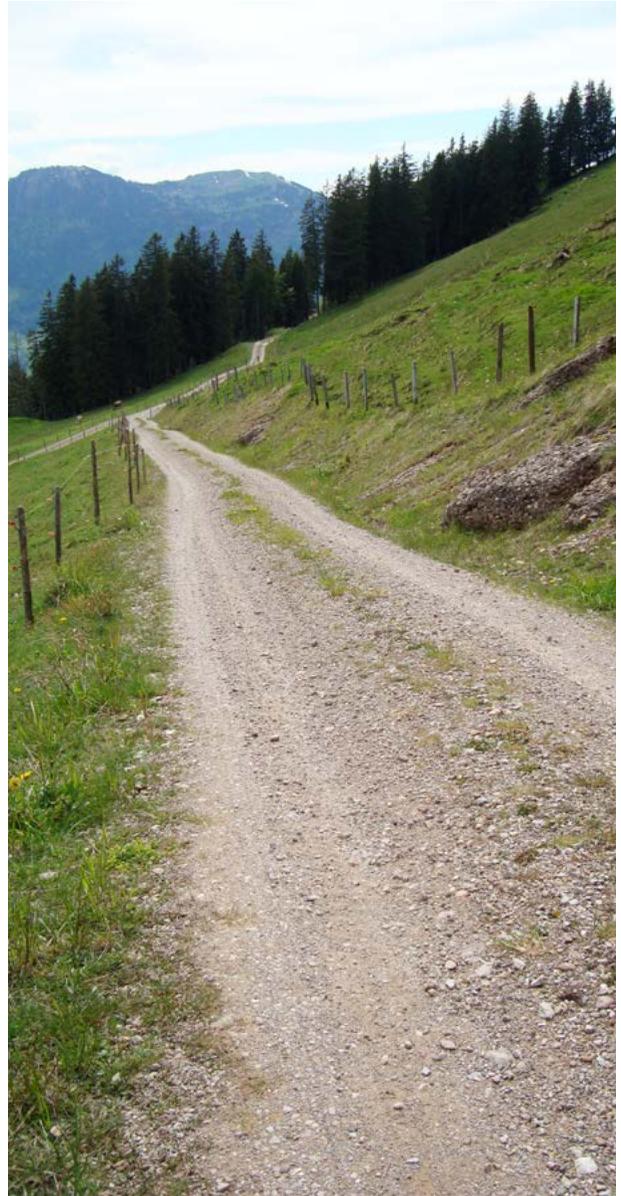


Abb. 9: Alpstrasse Schwantenring, Sattel. (Marc Trinkler)

Strassen und Wuhren: Hohe Kosten ohne Erträge

In diesem Portfolio werden die Strassen und Wuhren (Abb. 9) bewertet. Die OAK besitzt rund 450 Kilometer Strassen. Bei der Hälfte ist sie alleine für den Unterhalt zuständig, beim Rest ist sie über Genossenschaften und Gesellschaften beteiligt. Die Zuteilung der Strassen und Wuhren zu den anderen Portfolios ist äusserst schwierig. Deshalb erfolgt die Bewertung summarisch und zählt als Minusposten zum Gesamtwert.

Die Strassen und Wuhren verursachen jährliche Kosten von rund CHF 525 000 und haben damit einen negativen Wert von CHF 14,8 Millionen. Es wird davon ausgegangen, dass die Strassen und Wuhren langfristig im heutigen Umfang unterhalten werden. Die Strassen und Wuhren sind per se ein «Verlustgeschäft». Trotzdem ist ihr Unterhalt wichtig, sei es zur Nutzung der Alpen oder des Waldes. Ohne sie könnten die dortigen Erträge nicht realisiert werden.

Wie sind die Werte zu interpretieren?

Der geschätzte Gesamtwert von rund CHF 43 Millionen für den Grundbesitz der OAK ergibt sich durch die Annahme eines gewinnorientierten Investors als Käufer. Dieser zählt in Wirklichkeit für zahlreiche Objekte kaum zur typischen Käufergruppe, was dazu führt, dass der geschätzte Wert tendenziell zu tief ausfällt. Insbesondere für die Alpen und teilweise auch für den Wald könnte bei einem freien Verkauf von einzelnen Grundstücken ein bedeutend höherer Preis erzielt werden.

Zu den umfangreichen Portfolios wurden keine vertieften Abklärungen getroffen. So kann es durchaus sein, dass gewisse Nutzungspotenziale nicht in den Bewertungen enthalten sind. Ebenso können gewisse Risiken ausgeklammert sein. Da ein Grossteil der Fläche rechtlich stark gebunden ist (Wald- und Landwirtschaftsboden), wurde vereinfachend angenommen, dass der Investor

diese Grundstücke im gleichen Rahmen wie die OAK weiterbewirtschaften würde respektive müsste. Zudem wurde das «bäuerliche Bodenrecht» ausgeklammert. Den Bewertungen liegt tendenziell eine vergangenheitsorientierte Sicht zugrunde. Zumeist wurden die Zahlen aus den Erfolgs- und Betriebsrechnungen der letzten drei Jahre hergeleitet. Dies stellt eine Vereinfachung dar und müsste durch eine zukunftsorientierte Sichtweise präzisiert werden.

Gemeinwirtschaftliche Aspekte wichtiger als Erträge

Auch wenn es sich bei den vorliegenden Betrachtungen um ein reines Gedankenspiel handelt (weder stehen die Immobilien zum Verkauf, noch wäre dies aufgrund der Statuten überhaupt möglich), zeigt diese Sichtweise doch einige interessante Aspekte für die OAK auf.

Die Wurzeln der OAK als Institution, die sich vor allem langfristig um das Wohl ihrer Mitglieder und des Gemeinwesens kümmern soll, kommen klar zum Ausdruck. Gewinnmaximierung steht offensichtlich nicht im Zentrum des Handelns, was auch gut ist und ihrem Auftrag entspricht. Die soziale Verantwortung wird in der Praxis umgesetzt, wie die Mietzinspolitik zeigt, welche moderat ist und damit hilft, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Betrachtung zeigt ebenfalls, dass das Portfolio nur in einer Gesamtsicht sinnvoll und angemessen beurteilt und entwickelt werden kann. Einerseits sind Tätigkeiten, die auf den ersten Blick defizitär sind, wie etwa die Bewirtschaftung der Alpen, nicht nur für die Mitglieder sinnvoll (Sömmerung der Tiere), sondern auch aus Ertragsicht essenziell, da erst sie die rentablen touristischen Nutzungen ermöglichen. Würden die Alpweiden verganden, wäre diese Nutzung nicht mehr möglich, und eine der wichtigsten Ertragsquellen der OAK würde versiegen. Andererseits wäre es ohne die Erträge aus den

Liegenschaften und den touristischen Nutzniessungen sowie den Wasser- und Gesteinsabbaurechten nicht mehr möglich, Land-, Forst- und Alpwirtschaft zu betreiben. Auch in Zukunft ist die OAK gefordert, in ihren Entschieden klug zwischen Bewahren und Erneuern sowie wirtschaftlicher Tragbarkeit und Leistungen für das Gemeinwohl abzuwägen.²

Anmerkungen

- ¹ Bernasconi Andreas und Iseli Ruedi, Bewertung des Waldes der OAK Schwyz. Bern/Olten 2013, S.31f.
- ² Die Bachelorarbeit ist auf der Homepage der OAK Schwyz einsehbar: <http://www.oak-schwyz.ch/index.php?s=chronik-dokumentationen>; Stand 2014.