

Mehrwert für das Alltagsgeschäft

Zum fünften Mal fand in Thun der Valuation Congress der Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT statt. Das Tagungsthema «Renditeimmobilien» wurde in sieben Referaten aus unterschiedlichen Blickwinkeln praxisnah beleuchtet.



Das Interesse am diesjährigen Valuation Congress war gross (Fotos: Ulrike Hersberger).

CORINA ROEUVEN-MEISTER* ●.....

AKTUALITÄT GEWÄHRLEISTET. Rund 200 Interessierte folgten am 22. September 2016 der Einladung zum Valuation Congress im Kultur- und Kongresszentrum Thun. Der Präsident der Schätzungsexperten-Kammer, Dr. David Hersberger, freute sich über das grosse Interesse. Offenbar haben die Organisatoren ein gutes Tagungsthema gewählt. Aus dem aktuellen Tagesgeschäft, persönlichen Erfahrungen und dem Feedback der Teilnehmer zum Vorjahreskongress wurden mögliche Themen im Vorstand der SEK/SVIT intensiv diskutiert. In seiner Begrüssungsrede gab sich David Hersberger selbstkritisch: «Auf den ersten Blick mag das Thema banal erscheinen. Wir denken aber, dass es lohnenswert ist, sich mit dem Thema intensiver auseinanderzusetzen.» Denn viele Probleme lägen im Detail.

IMMOBILIEN ALS ASSET-KLASSE. Dieser Meinung waren auch die beiden ersten Referenten. Mit Prof. Dr. Pascal Gantenbein konnte ein Referent gewonnen werden, der es laut dem Tagungsmoderator Hans Rudolf Hecht versteht, Theorie und Praxis zu verbinden. Als Inhaber der Henri-B.-Meier-Stiftungsprofessur für Finanz-

management sowie Studiendekan der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Basel und Mitglied von MRICS vermochte er mit seinem Referat den Bogen für das Thema zu öffnen. In seinem Vergleich von Immobilien als Anlage heute und vor 20 Jahren kamen seine persönlichen Erfahrungen und Einschätzungen deutlich zutage. Pascal Gantenbein erwartet eine Richtungsänderung bei den Immobilienpreisen – die aktuelle Hochpreisphase übersteige die übliche Zykluslänge bei Weitem. Mit zunehmender Distanz zur letzten Krise neigten die Marktakteure dazu, Immobilienpreise zu überschätzen und das Ausmass einer Krise zu relativieren.

» Betriebliche Immobilien werden immer stärker an Bedeutung gewinnen und die Bewerter fordern.«

ANDREAS AMMANN, GESCHÄFTSLEITUNG WÜEST & PARTNER

ERWEITERUNG ANLAGESPEKTRUM. Mit einem weiteren Blick in die Zukunft sieht Pascal Gantenbein die Entwicklung einer neu-

en Anlageklasse: der Spitalfinanzierung. Die Tatsache, dass Spitäler zur nachhaltigen Finanzierung von Investitionen in die Spitalimmobilien und -infrastruktur Kapital brauchen und Anleger, insbesondere Pensionskassen, über freie Anlagegelder verfügen, könnte hier für eine Erweiterung des Anlagespektrums sorgen.

ABHÄNGIG VON KAPITALMARKT. Auch Andreas Ammann, diplomierter Architekt ETH, von der FINMA akkreditierter Schätzungsexperte für Immobilienfonds und Vorsitzender der Geschäftsleitung bei Wüest & Partner, beurteilt das Thema Renditeimmobilien als wichtig. «Gleiches Land, gleiches Thema, unterschiedliche

Befindlichkeiten», mit diesen Worten fasste er deren Heterogenität zusammen. Nebst der realwirtschaftlichen Entwicklung wirke auch der Kapitalmarkt bestimmend auf den Marktwert von Renditeliegenschaften. Trotz sinkenden

Renditen sowohl bei Wohnliegenschaften als auch bei Geschäftliegenschaften bestehe eine grosse Nachfrage nach Immobilienanlagen. Dabei seien die Anleger

Ihr Portfolio in guten Händen. Wir schaffen Mehrwert durch ganzheitliches Denken.

Markstein bietet für private wie auch institutionelle Investoren umfassende Portfoliodienstleistungen an – von der Analyse über die Strategieentwicklung bis hin zum Controlling. Um optimale Renditen zu erzielen, analysieren wir die Chancen und Risiken und erarbeiten eine auf den Kunden zugeschnittene Anlagestrategie. Profitieren auch Sie von unserer langjährigen Erfahrung, unserem persönlichen Netzwerk und wertvollen Synergien.

www.markstein.ch



Ein bedeutender Anlass dank Referenten und Teilnehmern.

bereit, für höhere Renditen ein höheres Risiko einzugehen, d. h. in sogenannte «Value Add» oder «Opportunistic» zu investieren. Allerdings flachen die Renditeunterschiede zwischen «Core» und «Opportunistic» immer weiter ab. Die Renditen risikoreicherer Anlagen würden stärker gedämpft.

STARKE REGIONEN PROFITIEREN. In seinen weiteren Ausführungen sprach Andreas Ammann über die positiven Effekte von Verkehr und Beschäftigung auf die Immobiliennachfrage. Regionen mit höherer Erreichbarkeit seien als Wohn- und Arbeitsregion gefragt. Jene mit Beschäftigungswachstum generierten einen höheren Bedarf an Geschäftsflächen und Wohnraum. Ein explizites Wachstum erwartet Andreas Ammann in den Beschäftigungsbereichen Gesundheit, Dienstleistungen, Verwaltung und Bildung sowie Informatik und Kommunikation. Grundsätzlich erhalten jene Gebiete positive Beschäftigungsperspektiven, die bereits heute über gute Arbeitsplatzmöglichkeiten verfügen. Dementsprechend werden die Preise für Wohneigentum in den bereits teuren Gebieten weiterhin am stärksten ansteigen.

UNSIKERHEITEN IM MARKT. Rückblickend auf die letzten 15 Jahre sprach Andreas Ammann von einem eindrucklichen Aufschwung. Zugenommen haben jedoch seiner Meinung nach auch die Risiken und Spannungen. Der Immobilienmarkt sei deutlich anfälliger geworden. Hauptdiskussionspunkt sei nicht mehr die Blase im Wohneigentum, sondern die Entwicklung bei den Renditeliegenschaften.

INNOVATION. Sowohl Pascal Gantenbein als auch Andreas Ammann hoben die Bedeutung von neuen Trends in der Immobilienbranche hervor: Sharing-Economy, neue Nutzungsformen von Liegenschaften, Weiterentwicklungen in der Mobilität (automatisch gesteuerte Fahrzeuge, Cargo sous terrain etc.), neue Entwicklungen in der Bau- und Gebäudetechnologie sowie der digitale Wandel würden Veränderungen nach sich ziehen, die den Immobilienmarkt nachhaltig beeinflussen.

TRANSAKTIONSMÄRKTE IN BEWEGUNG. Jan Eckert, CEO von Jones Lang LaSalle Ltd. und Dozent am CUREM der Universität Zürich, sprach in seinem Referat über die bevorzugten Nutzungsarten von Ren-



diteimmobilien und den aktuellen Transaktionsmarkt. Auch ging er auf das Spannungsfeld Investoren und Immobilienindustrie ein. «Anlageseitig besteht der Druck, in Immobilien zu investieren, doch in welchem Bereich liegen die gesunden Preise?» Jan Eckert beobachtet, dass Investoren aus dem Vorsorgegeschäft vor allem im Core-Bereich aggressiv agieren, Anleger mit höheren Renditeanforderungen hingegen auf risikoreichere Segmente mit höheren Renditen ausweichen.

VERSCHIEBUNG DER SCHNITTSTELLEN. Aus Bewerbersicht problematisch erachtet Jan Eckert die Tatsache, dass die Cashflowrisiken in peripheren Regionen und Regionen mit hoher Neubautätigkeit teilweise unterschätzt werden. Erhöhter Leerstand und fehlendes Mietzinspotenzial würden bei der Preisfindung zu wenig beachtet. Bei Büroimmobilien fand eine Verschiebung der Schnittstellen beim Ausbau statt. Im Hinblick auf die bereits genannten Trends und unter dem Wettbewerbsdruck obliege es dem Vermieter, zusätzliche Ausbauelemente bereitzustellen und diese über ihre Lebensdauer zu amortisieren. Für den Bewerter sei deshalb die Trennung zwischen Rohbaumiete und Ausbaukomponente wichtig. Von Bewertern und Banken kritisch zu hinterfragen seien ebenfalls vertraglich vereinbarte Mieten, deren Wirtschaftlichkeit durch mehrere Monate Gratismieten verfälscht wird. Laut Jan Eckert machen «immer mehr Nebenabreden die Einschätzung von Mietverträgen zusätzlich herausfordernd.»

EINFÜHRUNG NEUER STANDARDS. In seinem Ausblick auf aktuelle Trends bei Renditeimmobilien verwies Jan Eckert auf die Einführung des «Lease Accounting». Ab dem Jahr 2019 sind Unternehmen dazu verpflichtet, nach IFRS-Standard zu bilanzieren und die meisten Mietverträge mit Mietvertragsdauer länger als einem Jahr neu in der Bilanz zu berücksichtigen. Er rechnet damit, dass dies die Nachfrage nach kurzfristigen Mietverträgen im kommerziellen Bereich erhöhen werde.

VERSCHIEDENE BLICKWINKEL. Wie bereits in den Vorjahren wurde das Tagungsthema des Valuation Congress durch die Wahl



Ban Eckert referierte über die bevorzugten Nutzungsarten von Renditeimmobilien.

der Referenten breit und kompetent abgedeckt. Dafür sorgten neben den drei erwähnten Referaten die Präsentationen zu «Bewertung von Renditeimmobilien» (Marie Seiler als Vertretung für Daniel

» Immobilien haben auch in einem Vorsorgeportfolio durchaus Platz.«

PROF. DR. GANTENBEIN

Lehmann) und «Finanzierung von Renditeimmobilien» (David Saxer). Mit den Referaten «Steuern von Renditeimmobilien» (Jacqueline Landmann) und «die aktuelle Mietrechtssituation von Renditeimmobilien» (Dr. Maja Baumann) wurden für Bewerter weitere wichtige Aspekte behandelt.

ETABLIERTER ANLASS IN DER BRANCHE. Auch der fünfte Valuation Congress vermochte durch seine Praxisnähe und Aktualität der Referate zu überzeugen. Nebst viel Wissen erhielten die Teilnehmer in den Pausen Raum für das Knüpfen neuer Kontakte und die Pflege bestehender. Auch im nächsten Jahr wird den Immobilienbewertern und interessierten Fachleuten Gelegenheit geboten, einen vertieften Einblick in ein Thema zu erhalten und ihr Wissen zu aktualisieren. Die Schätzungs-experten-Kammer SEK/SVIT lädt am Donnerstag, 14. September 2017 zum nächsten Valuation Congress ins Kultur- und Kongresszentrum Thunein. Das Tagungsthema darf heute schon mit Spannung erwartet werden. ●



*CORINA ROELEVEN-MEISTER
Die Autorin ist freie Mitarbeiterin der Zeitschrift Immobilienia.