

Hoch bewerteter Wissenstransfer

Der Valuation Congress der Schätzungsexpertenkammer von Ende September in Thun widmete sich zwei Kernthemen der Immobilienbewertung: der Bestimmung des «richtigen» Diskontsatzes und der Immobilienrendite.



200 interessierte Kongressteilnehmer verfolgten ein spannendes Programm im KK Thun.

IVO CATHOMEN* •
ANSPRUCHSVOLLES BERUFSBILD. «Schätzungsexperten sind in der Lage, die verschiedensten Objekte zu bewerten, vom Einfamilienhaus über Geschäftshäuser bis hin zu Liegenschaften-Portfolios. Die Fachperson kennt die dafür am besten geeigneten Bewertungsmethoden und verfügt nicht nur über bau- und immobilienseitiges Know-how, sondern ist auch mit volkswirtschaftlichen Fragen und der Finanzterminologie vertraut.» So lässt sich das Berufsbild des Schätzungsexperten knapp zusammenfassen. Hinter dieser Umschreibung steckt sehr viel Stoff für Fachdiskussionen.

Der Valuation Congress der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT vom 20. September im Kultur- und Kongresszentrum Thun konzentrierte sich auf zwei Dauerbrenner des Schätzungswesens, der Frage nach dem «richtigen» Diskontsatz und dem Themenkreis Rendite. Sieht man einmal von der – für Renditeliegenschaften sowieso wenig relevanten – Substanzwertmethode ab, spielt sich für die Berechnung der Rendite praktisch alles in der Zukunft ab. Und Vorhersagen über diese Zukunft sind bekanntlich keine exakte Wissenschaft. Gesichert ist fast nur die Anfangsrendi-

te einer Bestandesliegenschaft und selbst hier können sich auf dem Weg von brutto nach netto Spannweiten auftun.

TRANSPARENZ UND NACHVOLLZIEHBARKEIT. Es stellt sich die Frage, ob das Streben nach der «Punktlandung» in der Bewertung nicht der Jagd nach einem Phantom gleicht. Der vermeintliche Erfolgswachstum durch eine möglichst kleine Abwei-

nom Immobilien von Credit Suisse, leisteten zum Auftakt mit ihren Grundlagen zu Berechnungsmethoden, Diskontsatz, Zinsen und Umfeld einen wertvollen Input. Bei der Berechnung des Diskontsatzes beziehungsweise bei der Festlegung des risikolosen Zinses gegenwärtige und vergangene Sätze heranzuziehen, ist zwar ein etabliertes Vorgehen, aber in mehrfacher Hinsicht auch ein gefährliches Un-

» «Die Wahl des Diskontsatzes ist eine Prognose über die Wahrscheinlichkeit, dass sich die Zukunft so einstellt wie erwartet.»

DANIEL LEHMANN, SWISS VALUATION GROUP

chung zwischen Schätzung und Abschluss könnte letztlich eine selbsterfüllende Prophezeiung sein, indem Käufer und Verkäufer ihre Angebote und Forderungen auf Schätzungen abstützen.

Die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen und die Begründung der zugrundeliegenden Annahmen erlangen damit im Schätzungswesen eine ganz zentrale Rolle. Und dazu ist breites Fachwissen gefragt. Daniel Lehmann, Swiss Valuation Group, und Fredy Hasenmaile, Cheföko-

terfangen. Blickt man auf die historische Zinsentwicklung so stellt man mit Bezug auf das Zinsniveau der jüngsten Vergangenheit fest, dass keine Extrapolation der Vergangenheit dieses Zinsniveau und das geringe Ausmass der Ausschläge hätte voraussagen können. Einer der Gründe liegt in der Entkoppelung des Schweizer Zinsniveaus von der konjunkturellen Entwicklung und dem Übergang der Nationalbank zu einer Wechselkurspolitik. Angesichts der gegenwärtigen Unsicherheit, die vom

VALUATION CONGRESS 2012



● Am 20. September 2012 hat die Schätzungs-experten-Kammer SEK/SVIT im Kultur- und Kongresszentrum Thun den Valuation Congress, den Jahreskongress der Immobilienbewertung, durchgeführt. Dr. David Hersberger, Präsident der SEK/SVIT, und Tagungsleiter Daniel Lehmann haben mit ihrem Team einen

bestens organisierten Anlass auf die Beine gestellt. Zum Kongress haben sich rund 200 Teilnehmer eingeschrieben – quantitativ, in Programm und Umsetzung aber auch qualitativ ein beachtlicher Erfolg für die SEK/SVIT und zugleich eine Verpflichtung, der Premiere weitere Durchführungen folgen zu lassen. ●

Euro-Raum ausgeht, ist es schwer, in der Vergangenheit eine Antwort auf die anstehenden Probleme zu suchen.

Was die markt- und objektspezifischen Risikozuschläge zur Festlegung des anzuwendenden Kapitalisierungssatzes betrifft, verwies Fredy Hasenmaile auf die durch lange Praxis und regelmässige Überprüfung untermauerten Datensätze von Wüest & Partner. 25 000 Sätze bis hinunter auf Nutzungs- und Gemeindestufe widerspiegeln die Renditeerwartungen der Investoren ausreichend genau. Er warnte aber gleichzeitig vor einer stereotypischen Anwendung von Risikozuschlägen in Tiefzinsphasen.

Das sich Referenten gegenseitig widersprechen, ist der Pfeffer im Programm

einer Fachveranstaltung. «Herausforderer» gängiger Lehrmeinungen war im Fall des Valuation Congress Jan Eckert, CEO Switzerland Jones Lang LaSalle, der für einen «dritten Weg» plädierte. Aus einer Investorensicht forderte er, vermehrt von der erwarteten und nicht von der errechneten Rendite auszugehen. Als Investor und auch als Bewerter müsse man im Vergleich mit wenigen, aber ausgewählten Objekten zu einer Renditevorstellung für die fragliche Liegenschaft gelangen. Der Risikozuschlagsmethode wie auch der Sammlung grosser Datenmengen für den empirischen Nachweis erteilte er eine Absage. Letzteres sei nur auf dem überschaubaren Schweizer Markt möglich, nicht aber in Deutschland oder England.

ANZEIGE

Mit **SWISS+FRAME** wird die **Badezimmer-sanierung im Mehrfamilienhaus zum Kinderspiel.**



Wir liefern das Badezimmer als kompletten Bausatz auf die Baustelle. Darin ist die sanitäre Installation mit allen Apparaten und als Option eine Komfortlüftung für die ganze Wohnung enthalten. Die vorgefertigten Module sind perfekt aufeinander abgestimmt und lassen sich somit vom Installateur einfach vor Ort zusammenfügen. Die schnellste und sicherste Alternative für Ihre Renovationsvorhaben.

SWISS+FRAME
bathroom solutions

Swissframe AG | Dammweg 39 | 3053 Münchenbuchsee | 031 868 30 33 | www.swissframe.ch | info@swissframe.ch

ERWARTUNGEN DER INVESTOREN. Wie sehr die Investoren bei ihrer Investitionstätigkeit und im Reporting auf «verlässli-

den Kunden der Schätzungsexperten die Vorstellung über die Bewertung als eine exakte Wissenschaft durchdrückt. Immer ausgefeiltere Rechnungsmodelle schüren dieses Bild, führen aber nach Heinz Stecher dazu, dass man vor lauter Bäumen den Wald aus den Augen zu verlieren droht.

im gegenwärtigen Umfeld von Tiefzinsen, Eigentumsboom und Bankenselbstregulierung einerseits und in die Auswirkung von Rechnungslegungsvorschriften auf die Bewertung von Immobilien andererseits ab. Diesbezüglich wird vor allem die Überführung von IAS 40 zu IFRS 13 «Fair Value Measurement, Highest & Best Use» per Anfang 2013 in der Schweiz noch für viel Gesprächsstoff sorgen. ●

» Die Umsetzung von «Highest & Best Use» wird in der Schweiz für einige Diskussionen sorgen.«

MARKUS SCHMID, PWC

che» Renditeberechnungen abstützen, zeigten die Referate von Norbert Metzger, Leiter des Middle Office Immobilien der Suva, und Hans Jürg Stucki, Gründer und Geschäftsführer der Anlagestiftung Ecoreal. Sie liessen anklingen, dass bei

Heinz Stecher, Leiter Immobiliendienstleistungen ZKB, und Markus Schmid, Director Wirtschaftsprüfung PricewaterhouseCoopers, rundeten das Kongressprogramm mit einem vertieften Einblick in das Hypothekengeschäft

Die Vorankündigung des Valuation Congress 2013 finden Sie demnächst auf www.svit/sek.



***IVO CATHOMEN**
Dr. oec. HSG, ist leitender Redaktor der Zeitschrift Immobilien.

ANZEIGE

Sehr geehrter Immobiliendienstleister, Facility Manager, Eigentümer und Nutzer

Jährlich im November steht der Anlass «Good Morning Facility Management!» an. Dieser gilt als Garant für interessante Referate und gute Gespräche unter Fachleuten, an äusserst attraktiven und originellen Orten.

Daran ändert sich auch 2012 nichts. Am Dienstag, 13. November tauchen wir in die faszinierende Welt des Novartis Campus in Basel ein, der mit all seinen Facetten, die ihn so einmalig machen, für Begeisterung sorgt. Verpassen Sie auf gar keinen Fall diesen einmaligen Anlass im wunderschönen Auditorium des Stararchitekten Frank O. Gehry.

Gerne lädt Sie SVIT FM Schweiz zu dieser kostenlosen Morgenveranstaltung ein. Es freut uns sehr, wenn Sie unsere Gäste sind. Es erwarten Sie aktuelle und spannende Referate zum Frühstück gemeinsam mit Ihren Branchenfreunden und -bekannten. Wie sollte man den Tag besser beginnen?

Dieses Jahr steht bei «Good Morning FM!» Basel im Fokus – mit dem Novartis Campus, aber bei weitem nicht nur. Entwicklung und Aufbruch sind in Basel angesagt und mancherorts bereits spürbar. Erfahren Sie spannende News und neue Herausforderungen für das Immobilienmanagement aus erster Hand. Natürlich darf zum Schluss das versprochene physische Eintauchen in den Campus, mit einem geführten Rundgang, nicht fehlen.

Alles Weitere zu Inhalt, Referenten und Daten dieser Veranstaltung entnehmen Sie bitte unserer Homepage www.kammer-fm.ch.

Wir freuen uns auf Sie!

Mit freundlichen Grüssen

Facility Management Kammer der Schweizer Immobilienwirtschaft

Dr. Andreas Meister
Präsident

SVIT FM Schweiz
lädt ein zu «Good Morning
Facility Management!»

Dienstag, 13. November 2012
Novartis Campus, Fabrikstrasse 15
Auditorium Frank O. Gehry, Basel

ISS Schindler ALPIQ svit FM SCHWEIZ

