

Abstract

- Titel:** Vom Rating zur Strategieempfehlung für Investoren
Fokus: Wohnimmobilien
- Verfasser:** Rolf Kessler, Jahrgang 1968, wohnhaft in Pfäffikon SZ
- Betreuer:** Heinz Lanz, ZIBAG, Muri b. Bern
- Lehrgang:** Masterarbeit – FHS St. Gallen
Hochschule für Angewandte Wissenschaften
Master of Advanced Studies in Real Estate Management
- Veröffentlichung:** 2015 (Masterarbeit und Abstract)
- Schlagworte:** Immobilienmanagement, Investition, Nachhaltigkeit

Kurzzusammenfassung

Öffentliche und private Investoren sind veranlasst, aufgrund ihres veralteten Gebäudeparks Schweiz, Milliarden von Franken in ihre Immobilien zu investieren. Investitionen in Wohnimmobilien stehen immer in Zusammenhang mit Entscheidungsprozessen. Über einen langfristigen Zeithorizont hinweg sind diese infolge der sich verändernden Rahmenbedingungen mit Chancen und Risiken verbunden.

Ein in der Arbeit entwickeltes Ratingsystem soll mittels Diagrammen hilfreiche Auswertungen für die beste Strategiefindung der einzelnen Immobilie ermöglichen und mit einer Ratingnote die Nachhaltigkeit der Investition bewerten. Der Verfasser empfiehlt, mit standardisierten Messverfahren zu arbeiten, um Transparenz und Vergleichbarkeit zu schaffen.

Mit Praxisbeispielen werden sämtliche Möglichkeiten zur Strategiefindung unter Anwendung des Ratingtools ausgewertet.

Ausgangslage

Nicht nur die hohen Preise und sinkenden Renditen sind das Ergebnis einer enormen Nachfrage in den Immobilienmärkten. Alt- sowie Neubauten sind während ihrer Lebensdauer stetigen Einflüssen ausgesetzt. Diese setzen sich hauptsächlich aus den Veränderungen des Marktes, den demografischen Entwicklungen, den Gesetzgebungen, den Alterungsprozessen der Gebäude und den Lebensphasen des Gebäudes zusammen. All diese Eigenschaften setzen den Entscheidungsträger der Immobilieninvestition vor grosse Herausforderungen. Vor allem dann, wenn umfassende Bauerneuerungen anstehen, ein Neubau geplant wird oder es sich um Kaufs- oder Verkaufsentscheidungen handelt. Investoren, wie z.B. Pensionskassen, die über grössere Immobilienportfolios verfügen, sind in der Zusammensetzung ihrer Immobilienstruktur gefordert, die nachhaltige Finanzierung und Wirtschaftlichkeit der Immobilie langfristig zu sichern. Standardisierte Messverfahren, welche Vergleichbarkeit und Transparenz für eine Hilfeleistung in der Strategiefindung schaffen, sind auf dem Markt praktisch keine vorhanden.

Ziele

Die Arbeit fokussiert sich auf Wohnimmobilien, da diese für öffentliche sowie private Anleger interessante Investitionsobjekte im Immobilienwesen sind.

Ausgehend von der zentralen Fragestellung, wie ein System für den Entscheidungsprozess quantitativ erreicht werden kann, werden aus herkömmlichen, relevanten Wertermittlungsmethoden aus dem Schätzungswesen Ansätze analysiert und herausgefiltert, welche dem zu erarbeitenden Gesamtbewertungssystem mathematische Herleitungen ermöglichen.

In der Konklusion soll das durch den Verfasser erarbeitete Ratingtool zu mehreren Objekten hilfreiche Bewertungen abgeben, um jeweils Aussagen über die beste und nachhaltigste Strategieempfehlung (erneuern, abbrechen, weiterbetreiben oder verkaufen) machen zu können. Die Entscheidung für die Strategie einer Liegenschaft ergibt sich durch die Verhältnismässigkeiten des Objektes zur Lage und zur Wirtschaftlichkeit mit deren Gewichtungen und Ausprägungen.

Vorgehen

Eine vor und während der Arbeit vertiefte Auseinandersetzung mit der Thematik über Literatur aus dem Immobilien- und Schätzungswesen war für die Arbeit notwendig.

Die Grundlagen und das Wissen für die Erarbeitung der Bewertungsmethodik, welche in der Masterarbeit verwendet wurden, sind vorwiegend aus öffentlich zugänglichen Informationsquellen aus dem Schätzungswesen entnommen worden.

Wichtigste Erkenntnisse

Während der intensiven Auseinandersetzung hat sich gezeigt, dass für ein Ratingverfahren nicht endlos viele Datenbanken zur Verfügung stehen, um alle Auswertungen mathematisch oder quantifizierbar herleiten zu können. Es fehlen in der Literatur vorwiegend Messwerte für die Wirtschaftlichkeit mit ihren Gewichtungen, welche schlussendlich aus Erfahrungswerten des Verfassers hergeleitet werden mussten. Auch sind sich Banken bei den Korrekturfaktoren für die Ausprägungen der Endgewichtungen der einzelnen Kriterien uneinig. Rein infolge der Komplexität der Thematik stellt der Verfasser die Behauptung auf, dass nie vollendete Quantifizierbarkeiten für solche Auswertungssysteme möglich werden. Vielmehr besteht die Chance, eine weitreichende Standardisierung für den Entscheidungsprozess zu erwirken.

Systeme zur Strategiefindung müssen immer weiterentwickelt und haushälterisch angepasst werden, da Märkte, Demografie, Wirtschaftlichkeit, Lebensstandards usw. stetig im Wandel der Zeit stehen.

Gewichtungen sind jeweils bereits in den Unter- bis hin zu den Hauptkriterien immer variabel und nie stabil. Dies kann sich ausdrücken durch z.B. Grundstücke an bester Lage, Objekte mit sehr niedrigen Raumhöhen oder energetisch sehr schlechte Eigenschaften, welche die anderen Kriterien im System stark beeinflussen. Diese Kriterien können durch Standardisierung fassbar gemacht werden.

Die Auswertungen zeigen deutlich auf, dass an sehr guten Lagen durch qualitativ gute Ausstattungen der Wohnimmobilien höhere Mieterträge erzielt werden können. An mittleren Lagen müssen die Objekte optimiert werden um wirtschaftlich zu sein. An schlechten Lagen haben Wohnimmobilien infolge des Ertragsrisikos keine Chancen um Marktfähigkeit über längere Zeit gewährleisten zu können.

Langfristige Betrachtungen der Bauten sind unabdingbar, denn Risiken sind nicht zu unterschätzen und müssen zu jedem Zeitpunkt eingeschätzt werden können.

Mit guten Strategien sind hohe Erfolgschancen in der Wirtschaftlichkeit möglich und machen die Investitionen für den Investor und das Wohnen für den Nutzer attraktiv.

Standardisierte Verfahren mit Ratingtools gewährleisten eine gute Vergleichbarkeit im Portfolio und ermöglichen sofortige Anpassungen mit den entsprechenden Strategieentscheidungen im Bewertungssystem durch das Immobilienmanagement.

Zentrale Literaturquellen

Diverse fachspezifische Literaturquellen im Bereich Portfoliomanagement.