

Bachelorarbeit

Bachelor of Science in Business Administration
im Studienschwerpunkt Immobilien

Optimierung von Kreditrisiken im Liegenschaftsportefeuille der Berner Kantonalbank AG, BEKB | BCBE - Analyse, Bewertung und Handlungsempfehlungen für die Region Biel

Reto Reber, Hochrütistrasse 28, 6005 Luzern

Eingereicht am 19. Juni 2009

Abstract

Die BEKB | BCBE in Biel befürchtet, dass in der Region Biel die Preise für Mietobjekte im Bereich Wohnen und Büro unter Druck geraten werden. Durch einen Rückgang der Mieterträge könnten daher bei der BEKB | BCBE die Verkehrswerte der finanzierten Objekte sinken. Dies wiederum, weil die BEKB | BCBE Renditeobjekte im Wohn- und Bürobereich mittels der klassischen Ertragswertmethode bewertet. In diesem Zusammenhang ist das Zusammenspiel von Markt, Liegenschaftsportefeuille und Bewertungsmethoden von zentraler Bedeutung. Es muss klar sein wie die BEKB | BCBE in Biel die finanzierten Objekte bewertet, um überhaupt feststellen zu können, ob sinkende Mietpreise ein Problem sein könnten. Es muss verstanden werden wieso die Befürchtung entstanden ist, dass die Mietpreise in Biel sinken könnten. Deshalb ist es wichtig, dass nach einer eingehenden Analyse Risiken identifiziert werden, um beurteilen zu können wie gross die Gefahr wirklich ist. Nur dann können zielgerichtete Handlungsempfehlungen abgegeben werden. Deshalb ist die Arbeit in die Bereiche Analyse, Bewertung und Ergebnisse unterteilt. Das heisst, dass zuerst die erwähnten Teilbereiche Markt, Liegenschaftsportefeuille und Bewertungsmethoden analysiert werden müssen, damit klar wird, was die Ausgangslage ist. Dabei werden die Fakten mit entsprechenden Daten sauber belegt.

Die Analyse hat ergeben, dass sich auf dem Immobilienmarkt in Biel in der jüngsten Vergangenheit einiges geändert hat und auch zukünftig noch ändern wird. Aufgrund einer gezielten Strategie der Stadt hat sich eine hohe Bautätigkeit ergeben, welche dazu führte, dass neue Objekte im Bereich Wohnen und Büro auf den Markt gekommen sind und auch zukünftig noch kommen werden.

Weiter hat die Analyse des Liegenschaftsportefeuilles gezeigt, dass die untersuchten Objekte relativ alt sind. Im Zusammenhang mit den neuen Objekten könnte das dazu führen, dass bei den alten Liegenschaften eventuell Preisvorteile geboten werden müssten, damit diese auch zukünftig konkurrenzfähig bleiben. Ganz allgemein ist aufgrund des erhöhten Angebots davon auszugehen, dass die Preise unter Druck geraten werden. Denn die Analyse hat gezeigt, dass der Wohnmarkt nicht fähig ist, die Ausweitung des Angebots zu absorbieren. Weiter konnte festgestellt werden, dass im Bereich Büro die Angebotsmieten im Jahr 2008 bereits zurückgegangen sind und per 31. März 2009 zirka 3% tiefer waren als noch per 31. März 2008. Die Angebotsmieten im Bereich Wohnen sind im Jahr 2008 noch nicht zurückgegangen, haben aber im ersten Quartal 2009 stagniert. Weiter wurde gerade kürzlich der Referenzzinssatz für Hypotheken von 3.5% auf 3.25% reduziert, was auch einen sinkenden Einfluss auf die Mieten im Bereich Wohnen zur Folge haben könnte.

Für die Untersuchung der Liegenschaften wurden gewisse Kriterien definiert, welche die Liegenschaften erfüllen müssen, damit diese untersucht werden. Wie bereits gesagt, ist das Alter der untersuchten Liegenschaften mit einem Median von 1923 relativ hoch. Zudem sind die Renovationen zu wenig ausführlich dokumentiert. Das macht es relativ schwierig, abzuschätzen in welchem Zustand die Gebäude sind. Auch ist teilweise im System nicht deklariert, ob Renovationen durchgeführt wurden, obwohl dies auf Bildern eigentlich deutlich sichtbar ist. Die Analyse zeigt auch, dass bei gewissen Liegenschaften keine Reduktion der Schuld in Form von Amortisationen erfasst ist, obwohl die Finanzierung bereits heute nicht den Standards der BEKB | BCBE entspricht.

Bei den Bewertungsmethoden fällt vor allem auf, dass sich die Daten, auf welchen die Bewertung basiert, stichtagsbezogen sind. Dadurch werden zukünftige Entwicklungen nicht berücksichtigt. Die BEKB | BCBE wendet für die Bewertung der Renditeliegenschaften die klassische Ertragswertmethode an. Dabei werden die Nettomietzinseinnahmen mit einem Kapitalisierungssatz kapitalisiert. Dabei fällt auf, dass bei über der Hälfte der untersuchten Objekte der gleiche Kapitalisierungssatz angewendet wird. Hier ist noch anzufügen, dass die Anwendung der klassischen Ertragswertmethode sehr grosse Erfahrung voraussetzt, damit der Kapitalisierungssatz richtig geschätzt werden kann.

Basierend auf der Analyse werden entsprechende Risiken identifiziert und bewertet. Dabei wird wieder zwischen den Bereichen Markt, Liegenschaftsportefeuille und Bewertungsmethode unterschieden. Es ist aber klar, dass die Risiken unter den verschiedenen Bereichen ineinander fließen. Die identifizierten Risiken wurden anschliessend in die Stufen hoch, mittel und tief

eingeteilt und dann gemäss der definierten Priorität untersucht. Dabei hat sich ergeben, dass der Entwicklung der Mietpreise sicher grosse Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Aufgrund der aktuellen Marktverhältnisse würde die Anwendung der Discounted Cash Flow (DCF) – Methode zur Bewertung der Liegenschaften mehr Sinn machen. Dafür wurde eigens für die BEKB | BCBE in Biel ein entsprechendes Berechnungstool kreiert. Zudem ist ersichtlich, dass Renovationen und Investitionen in die Liegenschaften nicht genügend dokumentiert werden können. Daher muss die Möglichkeit geschaffen werden, diese Angaben sauber zu dokumentieren. Ansonsten ist es sehr schwer, die Liegenschaften präzise schätzen zu können. Denn egal welche Bewertungsmethode man anschaut, die nötigen zukünftigen Renovationen und Investitionen haben einen elementaren Einfluss auf den Wert der Liegenschaft. Zudem wurde aufgrund der definierten Risiken und Massnahmen jede der Liegenschaften einzeln untersucht und die jeweiligen Massnahmen erfasst. Dabei ist vor allem aufgefallen, dass die Daten, welche für die Berechnungen als Grundlage dienen, nicht immer aktuell sind. Deshalb geht es bei vielen Objekten darum, die Daten zu aktualisieren, damit der Wert der Liegenschaft aufgrund der aktuellen Geschehnisse am Markt auch wirklich aktuell ist.

Gestützt auf diesen Ergebnissen und Erkenntnissen werden schliesslich die folgenden Haupthandlungsempfehlungen an die BEKB | BCBE, Biel gerichtet.

- Erstens wird empfohlen, zukünftig Renditeobjekte mit der DCF-Methode zu bewerten. Zukünftige Mietentwicklungen können so berücksichtigt und impliziert werden und zukünftige Renovationen und Investitionen werden nicht mehr indirekt, mittels Zuschlag zum Kapitalisierungssatz, sondern direkt berücksichtigt.
- Zweitens wird empfohlen im Kreditbewirtschaftungssystem der BEKB | BCBE die Möglichkeit einzubauen, Investitionen und Renovationen sauber und ausführlich dokumentieren zu können. So sind zukünftige Investitionen und Renovationen deutlich präziser zu schätzen. Für die DCF-Methode wäre dies ohnehin ein sehr wichtiger Bestandteil.
- Drittens wird der BEKB | BCBE empfohlen, bei Renditeobjekten die Datenerfassung so zu gestalten, dass die Daten, welche als Grundlage zur Ermittlung und Überprüfung des Wertes der Liegenschaft dienen, nicht älter als zwei Jahre sein dürfen. Diese Bedingung sollte entsprechend berücksichtigt werden bei der Überprüfung der Geschäfte.
- Weiter geht es darum, dass individuelle Massnahmen für die einzelnen Objekte umgesetzt werden. Diese Massnahmen sind im Anhang für entsprechende Liegenschaften dokumentiert.

Es gilt kritisch zu bemerken, dass mit den Handlungsempfehlungen, die Risiken nicht gänzlich reduziert werden können. Es würde aber helfen, die Situation proaktiv anzugehen und den Risiken so entgegengewirkt werden kann.

Kontakt

Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Vis. Prof. Dr. Jürg Bernet
Hochschule Luzern – Wirtschaft
Grafenauweg 10
Postfach 4332
6304 Zug

Tel: +41 (0)41 710 20 77
Mail: juerg.bernet@hslu.ch