

Risikomanagement im Rahmen von Immobilienbewertungen

Mit Software-Tools auf der Jagd nach Risiken

Durch die jüngsten globalen Ereignisse geben Investitionen in Immobilien viel zu diskutieren. Welche Instrumente stehen den Pensionskassen zur Verfügung, um die Risiken erkennen und entsprechende Massnahmen einleiten zu können?

Immobilien spielen im Portfolio von Schweizer Pensionskassen eine bedeutende Rolle. Der Anteil der Immobilien am Gesamtvermögen beläuft sich zurzeit bei über der Hälfte der Pensionskassen in der Schweiz auf 15 bis zu 17 Prozent. Davon fallen rund 80 Prozent auf Direktanlagen, meist Wohnliegenschaften. Gerade bei Direktanlagen in Immobilien, bei denen der Anteil von Neubauten hoch ist, sind die Pensionskassen gefordert, zu Gunsten ihrer Destinatäre ein gezieltes Risiko- und Qualitätsmanagement umzusetzen.

Risikomanagement wird Pflicht

Der neu eingeführte OR Art. 663b Ziff. 12 schreibt grösseren Unternehmen seit dem Geschäftsjahr 2008 vor, im Anhang der Jahresrechnung Angaben zur Risikobeurteilung aufzuführen. Pensionskassen sind zwar nicht unmittelbar davon betroffen. Zweifelsohne gehört jedoch eine risikoorientierte Überwachung in Form eines internen Kontrollsystem (IKS) zur Sorgfaltspflicht jeder Pensionskasse, die ein professionelles Handeln für sich in Anspruch nimmt.

Diese Situation wirft einige konkrete Fragen auf: Nach welchen Kriterien soll die Revisionsstelle die Risikobeurteilung einer Gesellschaft überprüfen? Wie führt der Verwaltungsrat eine Risikobeurteilung durch? Und gibt es im Markt Instrumente, um eine Risikobeurteilung so umzusetzen, damit diese den gesetzlichen Anforderungen entspricht? Der Risikoidentifikation kommt dabei eine zentrale Rolle zu. Denn es können nur Risiken gesteuert werden, die

auch erkannt wurden. In operationellen Bereichen – wie zum Beispiel bei Neubauten von Immobilien – ist es deshalb unumgänglich, eigene Mitarbeiter oder gar externe Experten in den Risikomanagementprozess miteinzubeziehen.

Nicht nur in der Schweiz wird dem Risikomanagement eine grosse Bedeutung zugesprochen. «Solvency II» ist ein EU-Kommissionsprojekt zu einer grundlegenden Reform des Versicherungsaufsichtsrechts in Europa, insbesondere der Solvabilitätsvorschriften für die Eigenmittelausstattung von Versicherungsunternehmen.

Die Pensionskassen in der Schweiz sind zwar direkt nicht betroffen, indirekt jedoch sehr wohl: Der Druck auf hiesige autonome Einrichtungen wird zunehmen, einen ähnlichen Solvabilitätstest zu entwickeln und sich ihm regelmässig zu unterziehen. Solvency II ist auf drei Säulen aufgebaut, wobei die zweite Säule ein internes Risikomanagement und die Überprüfung durch die Aufsichtsbehörden vorschreibt.

Ökologisches Gewissen wird nicht belohnt

Mit den Rechnungslegungsvorschriften, die 2006 in Kraft getreten sind, kam die Forderung, Immobilien zu Marktwerten zu bilanzieren. Bewerter und Pensionskassen stehen vor einer grossen Herausforderung. Denn zu Marktwerten (fair value) bilanzieren heisst, ein einmalig transparentes Basisdatenmaterial zur Verfügung

zu haben. Diese Voraussetzung ist oft nicht gegeben. Mit entsprechenden Software-Tools ist es heute jedoch möglich, in relativ kurzer Zeit und in vertretbarem Aufwand sich eine solche Datenbasis zu schaffen.

Einen speziellen Problempunkt bei der Bilanzierung des Marktwerts stellt das Thema der ökologischen Bauten dar. Denn die heutigen Bewertungsmethoden – meist die sogenannte DCF-Methode – berücksichtigt die Nachhaltigkeit einer Immobilie nicht. Das hat zur Folge, dass die 5 bis 10 Prozent Mehrinvestition in die Nachhaltigkeit mit einem ausserordentlichen Abschreiber bereinigt werden muss. Ein enorm unbefriedigender Zustand für Pensionskassen, die sich für ökologische Bauten einsetzen, respektive mutig und gezielt in die Zukunft investieren.

Zauberwort Transparenz

Ob Risikomanagement, Qualitätscontrolling am Bau oder Marktwert-Bewertung: Der gemeinsame Nenner ist in der Transparenz der Datenbasis zu suchen. Instrumente und Lösungsansätze gibt es im Markt, dies werden Ihnen die Experten an der Arena zum Thema «Risikomanagement im Rahmen von Immobilienbewertungen» in einer spannenden Diskussion aufzeigen. ■

Autor

Olivier Laube
Moderator
3+ TV Network AG

