

Abstract

Titel: Mögliche Flexibilisierung des Basiszinssatzes zur Bewertung von Mehrfamilienhäuser innerhalb der Raiffeisengruppe

Kurzzusammenfassung: (max. 100 Worte)

Durch den starken Preisanstieg der Mehrfamilienhäuser in der Schweiz haben die Raiffeisenbanken zunehmend Probleme die Kaufpreise der Liegenschaften zu plausibilisieren. Aktuell verwendet die Raiffeisengruppe einen pauschalen Basiszinssatz, welcher aus einem EK/FK-Modell hergeleitet wird. Dieser Basiszinssatz ist aktuell starr bei 3.5% und bildet den Markt in gewissen Regionen nicht richtig ab.

Es wurde die Theorie der Herleitung für den Basiszinssatz/Nettozinssatz verfasst und anschliessend Experteninterviews mit verschiedenen Finanzinstituten und einem Dienstleister für Immobilienbewertung durchgeführt. In einer Zusammenfassung wurden die verschiedenen Gespräche analysiert und zusammengetragen.

Aus dieser Analyse wurden entsprechende Handlungsempfehlungen für die Raiffeisengruppe zur Flexibilisierung des Basiszinssatzes verfasst.

Verfasser/in: Benjamin Thurnherr

Robert Vögeli

Herausgeber/in: Heinz Lanz

Veröffentlichung (Jahr): 28.09.2018

Zitation: Benjamin Thurnherr, 2018, MAS in Real Estate Management
Robert Vögeli, 2018, MAS in Real Estate Management
FHS St.Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften: Masterarbeit

Schlagworte: Raiffeisenbank, Mehrfamilienhaus, Immobilienbewertung, Ertragswert

Ausgangslage

Die Raiffeisengruppe ist die drittgrösste Bank der Schweiz und führend im Retail-Banking. Sie ist über die letzten Jahre überdurchschnittlich gewachsen und dies besonders im Hypothekemarkt.

Der Preisanstieg machte es für die Banken auch zunehmend schwieriger, die Kaufpreise zu plausibilisieren, denn die Finanzinstitute haben interne Regulatoriensysteme, welches die Kreditvergabe in diversen Belangen regelt. Die Regulatorien der Raiffeisen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften und werden nach strategischer Ausrichtung angepasst. Auch die Vorgaben für die Bewertung von Liegenschaften sind darin zu finden.

Die Raiffeisengruppe verwendet für interne Bewertungen einen einheitlich pauschalen Basiszinssatz, der schweizweit seine Gültigkeit hat. Nun stossen einige Marktgebiete an ihre Grenzen. Durch die damit fehlende Marktnähe der Bewertungsmethode kann der Kaufpreis teilweise nicht mehr als Belehnungsbasis verwendet werden.

Natürlich ist die Anhebung der Belehnungsbasis nur dann gerechtfertigt, wenn dies der Markt mit fundamentalen Daten zulässt.

Ziel

Ziel der Arbeit ist es, regionale und marktspezifische Begebenheiten in der Liegenschaftsbewertung besser zu berücksichtigen. Dies soll durch eine Flexibilisierung der Basiszinssätze von Mehrfamilienhäuser möglich werden. Im Idealfall wird eine einfache, anwendbare Methode gefunden, die eine Flexibilisierung des Basiszinssatzes innerhalb der Raiffeisengruppe auf die heterogenen Marktgebiete zulässt. Mindestens sollen Handlungsempfehlungen abgegeben werden können.

Wie sieht eine mögliche Flexibilisierung des Basiszinssatzes bei Bewertungen von Mehrfamilienhäuser aus?

Vorgehen

Zur Beantwortung der Forschungsfrage wurden die dazu benötigten Informationen mit Hilfe einer qualitativen Forschungsmethode beschafft und analysiert. Dazu wurden verschiedene Institute und Experten (Cases) befragt. Die durchgeführten Fallstudien basieren auf der Theorie von (Eisenhardt, 1989), (Eisenhardt & Graebner, 2007) und (Yin, 2003).

Erkenntnisse

Es wurde eine Handlungsempfehlung erarbeitet und die folgenden drei Ansätze in der Arbeit genauer definiert.

- Einkauf von Marktdaten für die Festlegung des Nettozinssatzes
- Einführung eines hedonischen Bewertungsmodells
- Beibehaltung des aktuellen Bewertungssystems mit einem Flexibilisierungsspielraum für den Nettozinssatz

Im Ausblick ginge es nun darum, dass die zuständigen Personen bei der Immobilienfachstelle und der Gruppenrisikosteuerung der Raiffeisengruppe sich zusammensetzen. Sobald der Rahmen definiert ist, soll die beste Lösung gefunden werden.

Literaturquellen

Brüesch, S. (17. 08 2018). Interview / Mögliche Flexibilisierung des Basiszinssatzes zur Bewertung von Mehrfamilienhäuser. (R. Vögeli, Interviewer)

Egger, M. (22. 08 2018). Interview / Mögliche Flexibilisierung des Basiszinssatzes zur Bewertung von Mehrfamilienhäuser. (R. Vögeli, Interviewer)

Gaetano, A. (27. 07 2018). Interview / Mögliche Flexibilisierung des Basiszinssatzes zur Bewertung von Mehrfamilienhäuser. (R. Vögeli, Interviewer)

Kressig, R. (20. 08 2018). Interview / Mögliche Flexibilisierung des Basiszinssatzes zur Bewertung von Mehrfamilienhäuser. (R. Vögeli, Interviewer)

Mohler, S. (28. 08 2018). Interview / Mögliche Flexibilisierung des Basiszinssatzes zur Bewertung von Mehrfamilienhäuser. (B. Thurnherr, Interviewer)

Eisenhardt & Graebner, K. M. (2007). Theory Building from Cases: Opportunities and Challenges. *Academy of Management Journal*.

Eisenhardt, K. (1989). Building theories from case study research. *Academy of Management Review*.

Yin, R. K. (2003). *Case Study Research, Design and Methods* (3rd ed). Thousand Oaks: Publications.