

BEWERTUNG DER ZUKUNFT

Die drei Fachreferate anlässlich des Online-Seminars der Bewertungsexperten-Kammer SVIT warfen brisante Fragen rund um die Coronakrise im Zusammenhang mit Hospitality-Immobilien auf, die in der anschliessenden Diskussion diskutiert wurden.

TEXT – STEPHAN WEGELIN

Was bringt wohl
die nahe Zukunft?
Wir wissen es
nicht!



BILD: ADOBE STOCK

► DIE ZUKUNFT BEWERTEN, ABER WELCHE?

Gerade in Zeiten von Corona werden Zukunftsszenarien noch unsicherer. Zusätzlich kommt bei Hospitality-Immobilien die Betreiber-Komponente dazu. Der Bewertungsgrundsatz besagt, dass sich Werte aus dem künftigen Nutzen ableiten. Dabei schlagen zinsbedingt die ersten zehn Jahre besonders stark zu Buche. Aber was geschieht in diesen zehn Jahren? Dr. Dr. Urs Hausmann zeigt in seinem Referat eindrücklich den Einbruch der Flugpassagiere des Flughafens Zürich nach 9/11. Es dauerte rund acht Jahre, bis das Niveau von 2000 wieder erreicht war. Es muss wohl davon ausgegangen werden, dass die Coronakrise noch dramatischere Einbrüche nach sich ziehen wird. Der Vergleich macht die Dimension der Krise sichtbar. Was davon kurzfristig und was strukturell sein

wird, weiss niemand. Gemäss einiger Thesen aus der Diskussion sollen Businessflüge (und damit auch die Businesshotels) mit strukturellen Problemen zu kämpfen haben. Ebenso wie die peripher gelegenen Büroflächen.

Ähnlich verhält es sich im Hotelmarkt – wie Alessia Breda von CBRE ausführt. Die Branche beklagt ein gesamtschweizerisches Minus von 40% zwischen 2019 und 2020, wobei die Ferienregionen Graubünden, Tessin und Wallis dank der hohen Inlandsnachfrage im Sommer weniger betroffen waren (Auslastung unter 50%) als die Stadtregionen Basel, Genf und Zürich (Auslastung unter 30%), die durch eine geschäfts- und international-getriebene Nachfrage charakterisiert sind. Volker Bussmann meint, dass die Einbrüche rund um Wohnen im Alter temporär seien und sich (aufgrund der Impfung) sehr bald stabilisieren würden. Aus Angst vor dem

Virus hätten viele ältere Menschen den Eintritt in eine Alters- und Pflegeeinrichtung verschoben, und die Sterberate war gerade in dieser Gruppe besonders hoch, was zu leeren Betten führte. Mittelfristig – so führt Bussmann aus –, sei ohnehin mit einer Verdoppelung der Pflegebedürftigen bis 2030 zu rechnen.

DAS OBJEKT ODER DEN BETRIEB BEWERTEN?

Dazu kommen gerade bei Hospitality-Objekten massive Unsicherheiten durch die Betreiberkomponenten. In der anschliessenden gemeinsamen Diskussion mit den Seminarteilnehmern werden Beispiele von Hoteliers genannt, die selbst in Citylagen schadlos durch die Krise kamen. Deren Strategie beruhte vor allem darauf, das Vakuum durch all die Schliessungen anderer Hotels zu füllen, kombiniert mit kreativen und unkonventionellen Angeboten, die den Spielraum der Corona-Massnahmen voll ausschöpfen. Gerade dieses Beispiel zeigt, dass es

sehr schwierig ist, das Objekt isoliert zu bewerten. Der Ertrag, welcher bekanntlich die Grundlage für die Bewertung ist, ist sehr vom Betreiber abhängig.

TRANSPARENTE, BEGRÜNDETE ZUKUNFTSSZENARIEN

All diese Faktoren machen es (insbesondere in der aktuellen Situation) sehr schwer, die nahe Zukunft einzuschätzen, die eben Grundlage der Bewertung ist. Gerade in unsicheren Zeiten ist es wichtig, die getroffenen Zukunftsszenarien transparent offenzulegen und zu begründen. Sind sie doch die Faktoren, die den Wert der Immobilie bestimmen. Das Wort Krise setzt sich im Chinesischen aus zwei Schriftzeichen zusammen: das eine bedeutet Gefahr, das andere Chance. Keine Chance ohne Risiko, kein Risiko ohne Chance – so der tiefere Sinn. Volker Bussmanns Schlussplädoyer nimmt die Eröffnungsworte des Präsidenten Gunnar Gärtner wieder auf. Es gehe vor allem darum, nicht nur die Risiken zu fokussieren, sondern vielmehr auch die Chancen aus Krisen zu nutzen. ■

DATEN ERFAHRUNGS- AUSTAUSCH 2021

20. Oktober 2021, 9.15 Uhr,
KV Business School,
Sihlpostgasse 2, 8004 Zürich



*STEPHAN
WEGELIN

Der Autor ist Mitglied
BEK/SVIT und
Erfa-Organisator.