

Bewertungsreglement



Auszug aus dem Regelwerk
der HIG Immobilien Anlage Stiftung

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 41 Abs. 3 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) hat eine Anlagestiftung bei Direktanlagen in Liegenschaften die Schätzungsmethode in den Stiftungssatzungen vorzuschreiben. Art. 41 Abs. 2 ASV erklärt für die Bewertung von Aktiven und Passiven Art. 48 BVV 2 für anwendbar. Darin wird vorgegeben, dass Aktiven und Passiven nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 zu bewerten sind. Für die Bewertung von Liegenschaften von Vorsorgeeinrichtungen hält Swiss GAAP FER 26 u.a. fest, dass diese zu aktuellen (Markt-) Werten bilanziert werden sollen. Kann für einen Vermögenswert kein aktueller Wert festgelegt werden, gelangt ausnahmsweise der Anschaffungswert abzüglich erkennbarer Wertebussen zur Anwendung (sog. Prinzip «at cost»).

Gemäss Art. 41 Abs. 3 und 4 ASV sind bei Direktanlagen in Liegenschaften die Art. 92 und Art. 93 Abs. 2 und Abs. 4 der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sinngemäss anwendbar. Für Bauvorhaben gilt gemäss Art. 41 Abs. 5 ASV Art. 94 KKV sinngemäss.

In Art. 12 Abs. 1 und Abs. 2 des revidierten Stiftungsreglements der HIG Immobilien Anlage Stiftung (HIG) ist festgehalten, dass der Verkehrswert der Liegenschaften dem Preis entspricht, der bei einem sorgfältigen Verkauf ohne Zeitdruck im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde (sog. Marktwert) und dass der Wert der Liegenschaften durch die Schätzungsexperten mindestens einmal pro Rechnungsjahr ermittelt wird.

Gemäss Art. 9 Abs. 5 lit. g der revidierten Stiftungsstatuten der HIG ist dem Stiftungsrat die Regelung der Bewertung des Stiftungsvermögens übertragen. In Ausübung seiner Kompetenz und unter Beachtung der satzungsmässigen, gesetzlichen und (selbst-) regulatorischen Vorgaben erlässt der Stiftungsrat der HIG dieses Bewertungsreglement:

2. Schätzungsexperten

Gemäss Art. 11 Abs. 1 der Stiftungsstatuten bzw. Art. 11 Abs. 1 der ASV beauftragt der Stiftungsrat mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten. Die Schätzungsexperten müssen unabhängig und nach Erfahrung und Ausbildung qualifiziert sein und einen guten Ruf geniessen (Art. 6 Stiftungsreglement, Art. 11 Abs. 3 ASV).

3. Bewertungsmethode

HIG bewertet ihre Bestandesliegenschaften mittels der sog. Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode).

3.1 Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode)

Die wesentlichen Bestimmungsfaktoren der DCF-Methode sind die erwarteten Netto-Cash-Flows und der festzusetzende Diskontierungszinssatz.

Bei Bewertungen gemäss der DCF-Methode wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Darin enthalten sind auch die zyklischen Instandsetzungsinvestitionen sowie die daraus resultierenden Mietzinsanpassungen. Fremdkapitalkosten, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Liquidationssteuern werden nicht berücksichtigt. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag abdiskontiert.

Die durch den Schätzungsexperten individuell je Liegenschaft festzusetzenden Diskontierungszinssätze orientieren sich einerseits an der Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen (wie z.B. einer 10-jährigen Bundesobligation) zuzüglich eines Risikozuschlags. Dabei sind die über eine längere Zeitreihe gemessenen Zinsentwicklungen

gebührend zu berücksichtigen. Andererseits sind die langfristigen Entwicklungen am Immobilienmarkt angemessen zu berücksichtigen. Der Risikozuschlag berücksichtigt Marktrisiken und die höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer risikofreien Anlage. Zu den Marktrisiken zählen Risiken aus der Makro- und Mikrolage, Zinsrisiken, wie auch objektspezifische Risiken (Liegenschaftssegment, Objektkonzeption, Objektzustand, Nachfrageentwicklung, etc).

Bei der Festsetzung der Bewertungsgrundsätze und -parameter richtet sich der Schätzungsexperte nach dem Grundsatz der grösstmöglichen Kontinuität. In den Bewertungsgutachten sind die Bewertungsgrundsätze und -parameter im Hinblick auf die Nachvollziehbarkeit der Bewertung und die Beurteilung der Immobilienrisiken transparent darzustellen.

4. Bewertung der Liegenschaften

4.1 Liegenschaften im Eigentum

4.1.1 *Bestandesliegenschaften*

Die Bestandesliegenschaften werden jährlich per Ende des Rechnungsjahres (d.h. per 30. September) einzeln nach der in diesem Reglement umschriebenen DCF-Methode bewertet. Die rechnerische Summierung aller Bewertungen stellt nicht das Resultat eines en-bloc-Verkaufs oder eines gleichzeitigen Einzelverkaufs aller Liegenschaften dar.

Der Schätzungsexperte besichtigt die Liegenschaften mindestens alle drei Jahre (Art. 93 Abs. 2 KKV). In den Jahren, in denen keine Besichtigung stattfindet, wird die Bewertung aufgrund der Akten aktualisiert. Der Stiftungsrat kann jederzeit zusätzliche Bewertungen anordnen.

Übernimmt HIG den Schätzwert nicht unverändert in ihre Rechnung, so hat sie dies gegenüber der Revisionsstelle zu begründen (Art. 93 Abs. 4 KKV).

4.1.2 *Bauland und angefangene Bauten*

Bauland und angefangene Bauten werden in der Jahresrechnung zu den Erwerbs- bzw. aufgelaufenen Gesteigungskosten ausgewiesen (sog. Prinzip «at cost»). Nach Fertigstellung der Bauten erfolgt erstmalig eine Bewertung nach den Richtlinien für Bestandesliegenschaften auf das Ende des Rechnungsjahres, in welchem die Liegenschaft in Betrieb genommen wird (siehe Ziff. 4.1.1 hiervor).

4.2 Erwerb von Liegenschaften

4.2.1 *Bestandesliegenschaften*

Vor Erwerb (Art. 92 Abs. 1 KKV) einer zum Kauf vorgesehenen Bestandesliegenschaft bewertet der Schätzungsexperte die Liegenschaft nach der in diesem Reglement umschriebenen DCF-Methode. Für die Bewertung besichtigt der Schätzungsexperte die Liegenschaft (Art. 92 Abs. 2 KKV).

Erwirbt HIG eine Liegenschaft über dem Schätzwert, hat sie dies gegenüber der Revisionsstelle zu begründen (Art. 92 Abs. 4 KKV).

4.2.2 *Bauland und Neubauprojekte*

Bei Erwerb von Bauland kommt in der Regel die sog. Residualwertmethode zur Anwendung. Demnach ergibt sich der Baulandwert aus dem zukünftigen Marktwert der Anlage abzüglich der geschätzten Investitionskosten für die Erstellung der Anlage. Bei Erwerb von Neubauprojekten prüft der Schätzungsexperte, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen, sowie durch den späteren Marktwert der Anlage gedeckt sind. Hierzu erstellt der Schätzungsexperte eine Projektbewertung auf den Zeitpunkt der geplanten Bauvollendung. Sowohl die Residualwert- wie auch die Projektbewertung erfolgen nach der in diesem Reglement umschriebenen DCF-Methode. Die Bewertung ist im Rahmen des Prüfprozesses vor dem Erwerb zu erstellen (Art. 92 Abs.1 KKV). Für die Bewertung besichtigt der Schätzungsexperte die Liegenschaft (Art. 92 Abs. 2 KKV).

Erwirbt HIG Bauland oder Neubauprojekte über dem Schätzwert, hat sie dies gegenüber der Revisionsstelle zu begründen (Art. 92 Abs. 4 KKV).

4.3 Veräusserung von Liegenschaften

Bei zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaften (gilt auch für Bauland/Neubauprojekte) plausibilisiert der Schätzungsexperte den Verkaufspreis mittels Aktualisierung der für das Verkaufsobjekt gültigen Bewertung gemäss den oben beschriebenen Methoden.

Für diese Schätzung besichtigt der Schätzungsexperte die Liegenschaft (Art. 92. Abs. 2 KKV). Auf die Schätzung kann verzichtet werden, wenn die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben (Art. 92 Abs. 3 KKV).

HIG hat Verkäufe unter dem Schätzwert gegenüber der Revisionsstelle zu begründen (Art. 92 Abs. 4 KKV).

4.4 Sacheinlagen

Bei Sacheinlagen bewertet der Schätzungsexperte den Wert jeder einzelnen Immobilie nach der in diesem Reglement umschriebenen DCF-Methode. Die Bewertung muss durch einen zweiten Schätzungsexperten, der von dem ersten Schätzungsexperten und der Anlagestiftung unabhängig ist, überprüft werden (Art. 41 Abs. 4 ASV).

5. Schlussbestimmungen

Dieses Bewertungsreglement wurde vom Stiftungsrat am 06.11.2013 beschlossen und tritt mit Inkrafttreten der revidierten Stiftungsstatuten (Datum der Verfügung der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV) in Kraft.

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge hat die vorerwähnte Verfügung betr. der revidierten Stiftungsstatuten mit Datum 13.01.2014 erlassen.