

Bewertung und Wertsteuerung von Immobilien Ergebnisse der Umfrage



Die Studie gibt einen Einblick in die Bewertungspraxis führender deutscher Immobilieneigentümer und -manager

I. Untersuchungsgegenstand der Befragung

II. Profil der Studienteilnehmer

III. Untersuchungsergebnisse

- Bewertung in der Praxis
- Exkurs: Interne vs. externe Bewertung

IV. Fazit

Appendix

Untersuchungsgegenstand der Befragung

Steigende Bedeutung von Immobilienbewertungen: Wie handelt die Praxis?

- Transparenz über Wert und Wertentwicklung des Immobilienbestands rückt aus vielen Gründen zunehmend in den Fokus
 - Steigende Kapitalmarktorientierung der Unternehmen
 - Zunehmend komplexeres und anspruchsvolleres regulatorisches Umfeld (bspw. kürzere Bewertungsfrequenzen)
 - Erhöhte Anforderungen zu Rating- und Finanzierungszwecken
 - Professionalisierung von Objekt- und Portfoliosteuerung
 - Zunehmende Internationalisierung
- Unternehmen müssen sich daher aktiv mit Aspekten zur optimalen (qualitativ, ökonomisch, ...) Umsetzung der Immobilienbewertung sowie bestmöglicher Nutzung der gewonnenen Ergebnisse beschäftigen



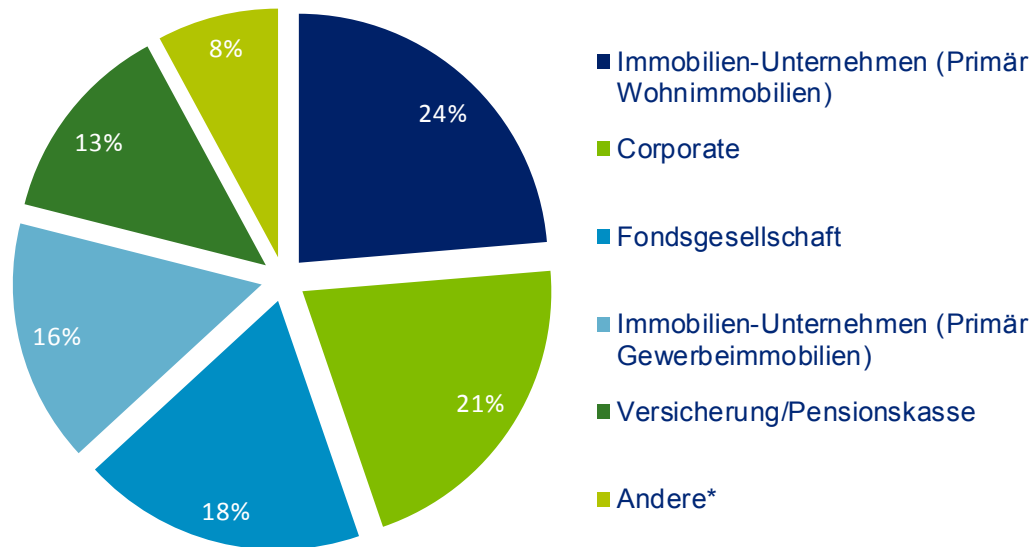
- Wie werden die wachsenden Anforderungen bei den verschiedenen Gruppen der Immobilieneigentümer und -manager aufgenommen und vor allem umgesetzt?
- Setzen die Akteure primär auf externe Bewerter und/oder steigt die Bedeutung interner Bewertungsansätze?

Profil der Studienteilnehmer

Breite Abdeckung unterschiedlicher Branchen

Branchenverteilung der Teilnehmer

Frage: Zu welcher Branche zählt Ihr Unternehmen?



- Fokus auf den großen Marktteilnehmern (gemessen am Verkehrswert des Portfolios)
- Teilnehmende Unternehmen managen Portfolios mit Verkehrswerten zwischen 0,3 und 35 Mrd. EUR
- 101 Unternehmen wurden befragt, 37 Unternehmen haben die Umfrage abgeschlossen
- Aussagen für 5 unterschiedliche Branchen ableitbar

* Andere: Non Profit Organisationen, gemeinnützige Vereine

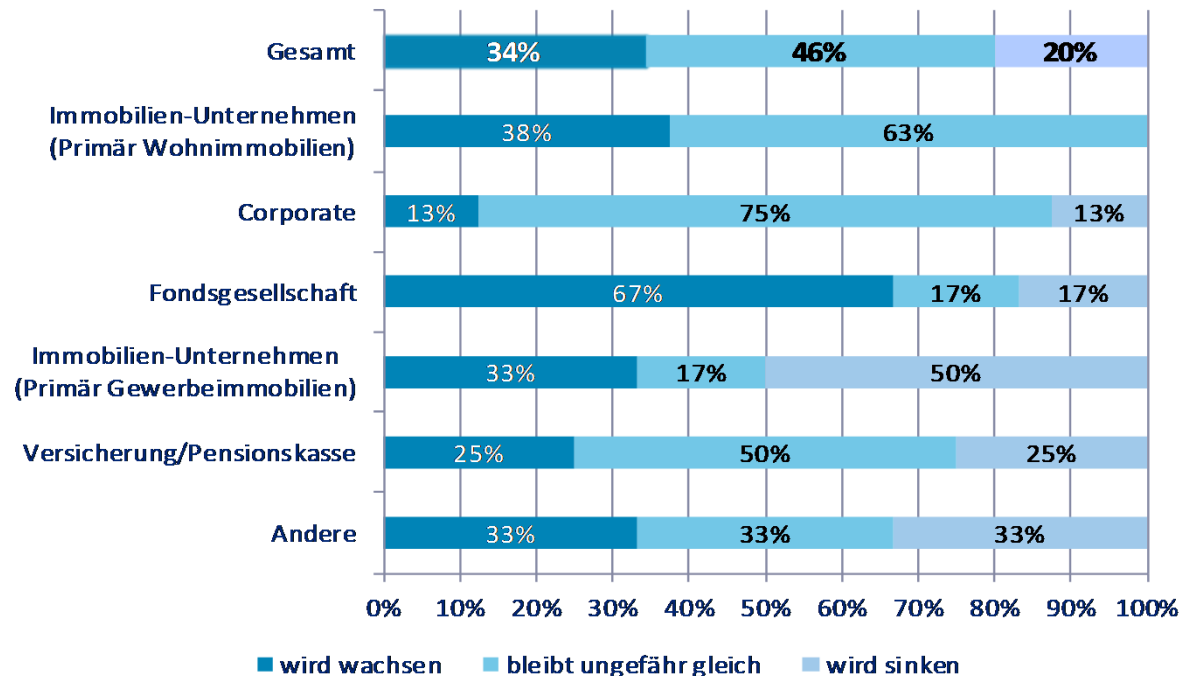
Hinweis: Die Umfrage enthielt keine Pflichtfragen. Die Grundgesamtheit je Auswertung kann daher im Folgenden schwanken

Profil der Studienteilnehmer

Über 40% der teilnehmenden Property Companies* planen Ausbau des Portfolios

Immobilienstrategie der Teilnehmer

Frage: Wie wird sich Ihr Immobilienbestand in den nächsten 3-5 Jahren planmäßig entwickeln?



- Über ein Drittel der Unternehmen plant in den nächsten 3-5 Jahren weiteres Wachstum
- Insbesondere die befragten Fondsunternehmen möchten ihren Immobilienbestand vergrößern
- Die befragten Corporate-Unternehmen planen überwiegend keine Verringerung der Immobilienkapitalbindung
- Jedes zweite Gewerbe-Immobilien-Unternehmen plant eine Verkleinerung seiner Bestände

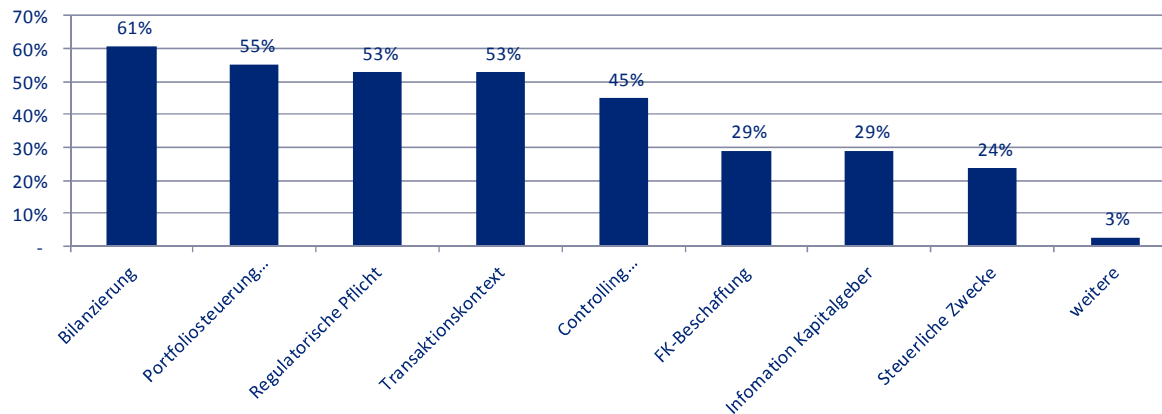
* Property Companies: alle Branchen ohne Corporates und Andere

Untersuchungsergebnisse – Bewertung in der Praxis

Bewertungsauslöser häufig in externen Anforderungen begründet, aber interner Nutzen der Ergebnisse durchaus gegeben

Bewertungszweck

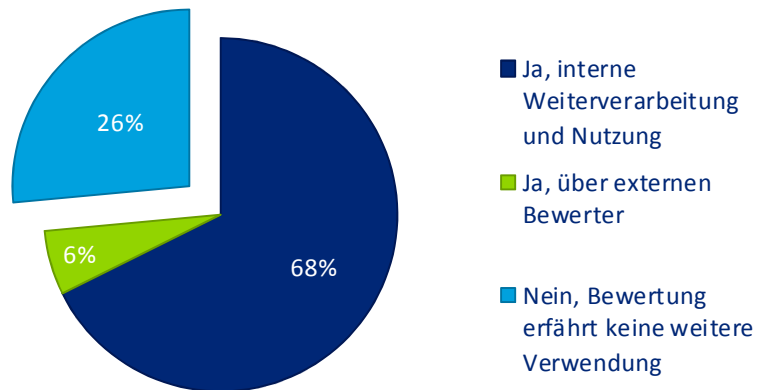
Frage: Zu welchen Zwecken bewerten Sie Ihren Immobilienbestand?



- Bilanzielle Zwecke dominieren > hierüber erklärt sich, dass mehr als 2/3 der Befragten angaben, ihren Bestand in regelmäßigem Turnus zu bewerten
- 55% nutzen die Ergebnisse (auch) zur aktiven Portfoliosteuerung

Weiterverwendung der Bewertungsergebnisse

Frage: Nutzen Sie die Erkenntnisse/Ergebnisse Ihrer Bewertung auch für die Ableitung von Wertsteigerungspotenzialen/Einsparmöglichkeiten Ihrer Immobilien?



- Bei über 2/3 der Unternehmen erfolgt eine interne Weiternutzung der Erkenntnisse, bei 2 Unternehmen sogar unter Einbindung des externen Bewerter
- 1/4 bekennt, die Werte lediglich für den konkreten Bewertungsanlass zu nutzen

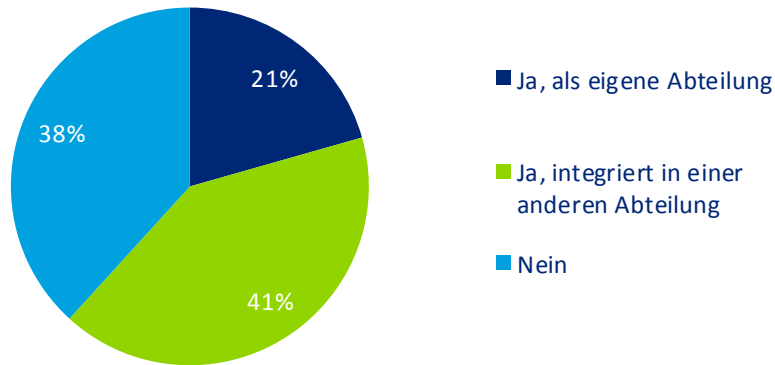
Untersuchungsergebnisse – Bewertung in der Praxis

Eigene, spezialisierte Bewertungsabteilung ist eher Ausnahme denn Regel

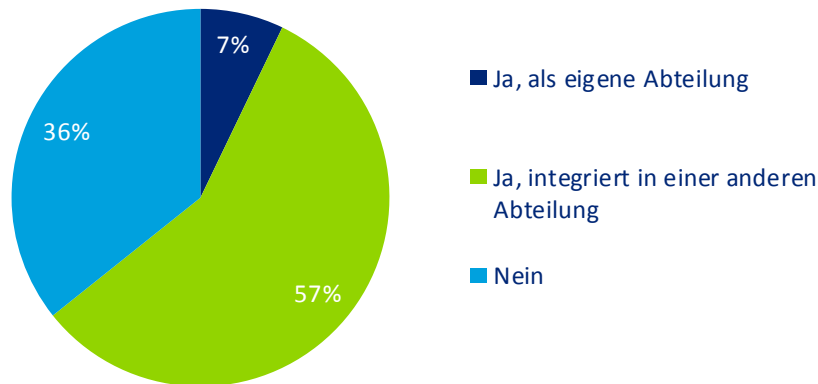
Organisatorische Verankerung

Frage: Besteht eine eigene Bewertungsabteilung in Ihrem Unternehmen?

Alle Teilnehmer



Ohne Non-Property Companies



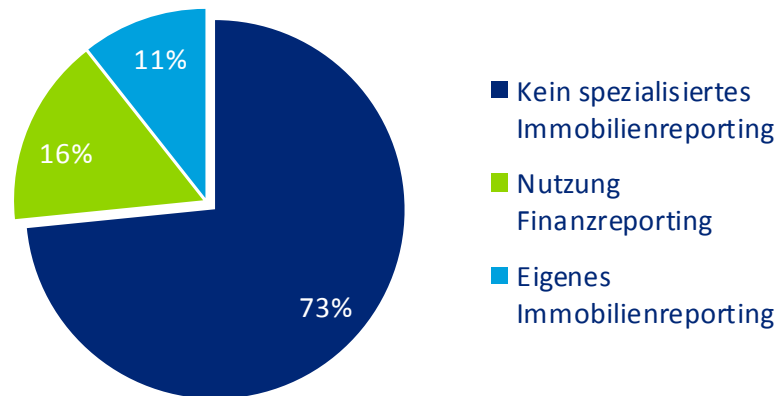
- Nur 21% aller befragten Unternehmen haben eine eigene Abteilung für Immobilienbewertung, insbesondere die Non-Property Companies
- Bei den meisten Immobilienunternehmen (57%) ist die Bewertungsabteilung integriert in anderen Bereichen (Asset Mgmt., Controlling, Portfolio Mgmt., Risk Mgmt. o.ä.)
- Immerhin 36% der Immobilienunternehmen haben keine spezialisierte Organisationseinheit für dieses Thema
- Auch beim Thema „Zuordnung zu einem Vorstandsresort“ ist am Markt kein einheitliches Bild erkennbar > CEO und CFO halten sich die Waage (siehe auch Appendix)

Untersuchungsergebnisse – Bewertung in der Praxis

Fast $\frac{3}{4}$ der Unternehmen verfügen über kein spezialisiertes Immobilienreporting

Ausrichtung/Umsetzung Reporting

Frage: Haben Sie ein immobilienpezifisches Reporting implementiert oder nutzen Sie zur Steuerung das unternehmensweite Finanzreporting?



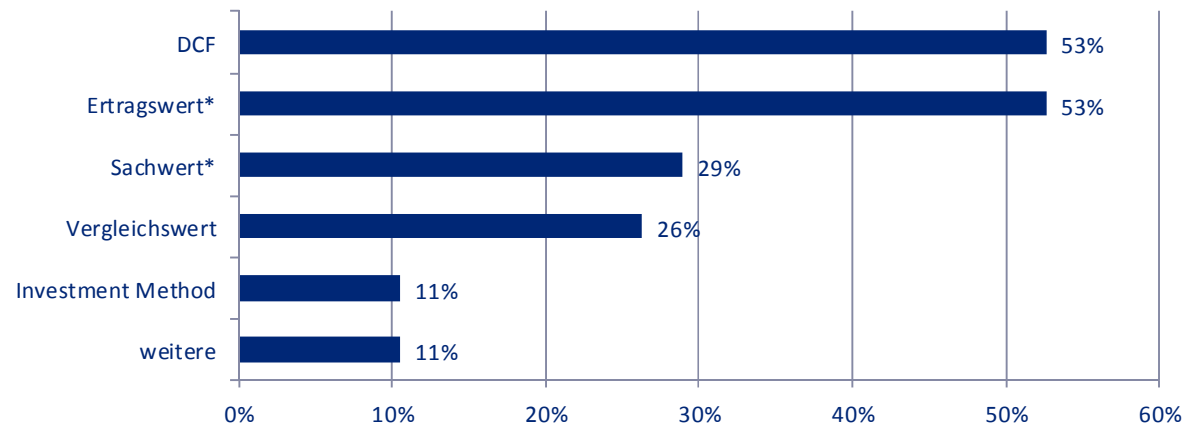
- Lediglich 11% der Teilnehmer verwenden ein eigens für die Immobilien- und Portfoliosteuerung entwickeltes und folglich standardisiertes, operatives und/ oder strategisches Immobilienreporting
- Weitere 16% verwenden das unternehmensweite Finanzreporting zur Performance-darstellung der Immobilien

Untersuchungsergebnisse – Bewertung in der Praxis

Ertragsorientierte Verfahren dominieren bei den führenden Bewertungsmethoden

Bewertungsverfahren

Frage: Mit welchen Bewertungsverfahren bewerten Sie /lassen Sie bewerten?



- Das DCF- sowie das deutsche Ertragswert-Verfahren sind erwartungsgemäß die führenden Verfahren > 80% der Befragten (und fast alle Property Companies) nutzen eines der beiden Verfahren
- Die Entscheidung zwischen diesen beiden Verfahren ist hierbei stark branchenabhängig (siehe auch Appendix)
- Sonstige international übliche Verfahren oder nicht normierte deutsche Verfahren spielen eine untergeordnete Rolle

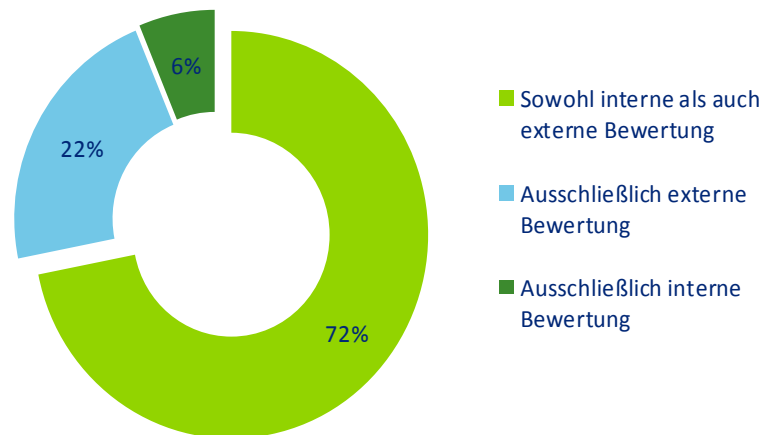
* Nach ImmoWertV Mehrfachnennungen möglich

Untersuchungsergebnisse – Exkurs: Interne vs. Externe Bewertung

Das parallele Nutzen intern als auch extern durchgeführter Bewertungen stellt die Regel dar

Interne vs. Externe Bewertung

Frage: Erfolgen die Bewertungen durch Mitarbeiter Ihres Unternehmens oder durch einen externen Bewerter?



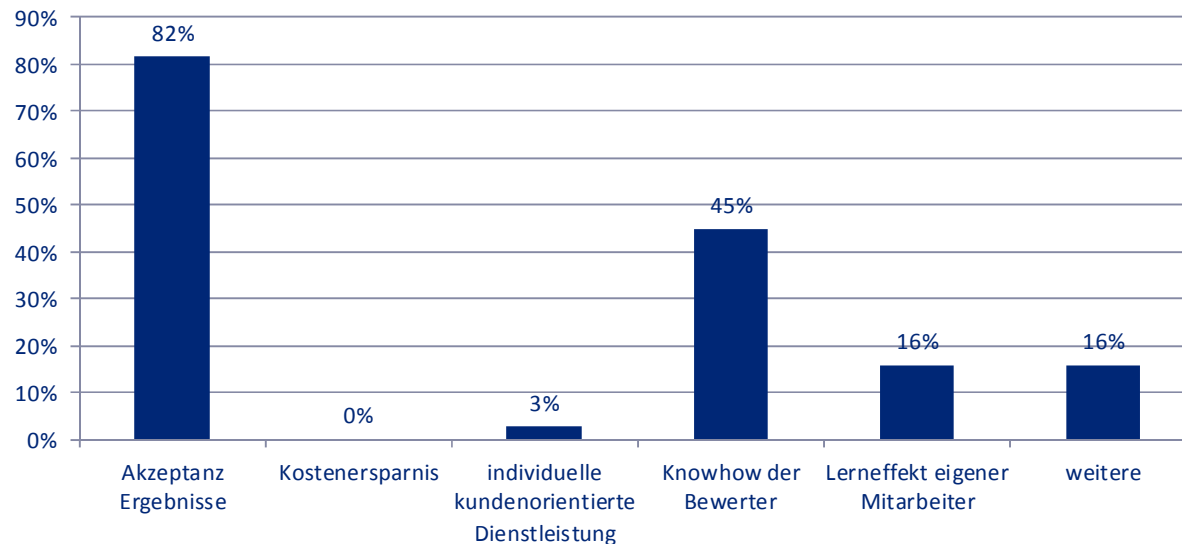
- Bei insgesamt 72% der Unternehmen findet sowohl eine interne als auch eine externe Bewertung statt
- Dies spricht für den Wunsch nach interner Validierung der externen Ergebnisse bzw. externer Bewertung als zusätzliche Pflicht
- Nur 6% der Unternehmen bewerten ausschließlich intern, 22% ausschließlich extern

Untersuchungsergebnisse – Exkurs: Interne vs. Externe Bewertung

Die höhere Glaubwürdigkeit und Akzeptanz der Ergebnisse ist der wesentliche Grund für die Beauftragung externer Bewerter

Gründe für externe Bewertung

Frage: Was spricht Ihrer Meinung nach für eine externe Bewertung?*



- 82% sehen den wesentlichen Vorteil externer Bewertungen in der höheren Akzeptanz durch den Markt
- Das Know-how der externen Bewerter schätzen besonders die Immobilien-Unternehmen mit Fokus Wohnen und die Fondsgesellschaften
- Einen Kostenvorteil sehen die teilnehmenden Unternehmen nicht. Dies liegt in erster Linie darin begründet, dass die Unternehmen externe Bewertungen häufig zusätzlich zu internen durchführen

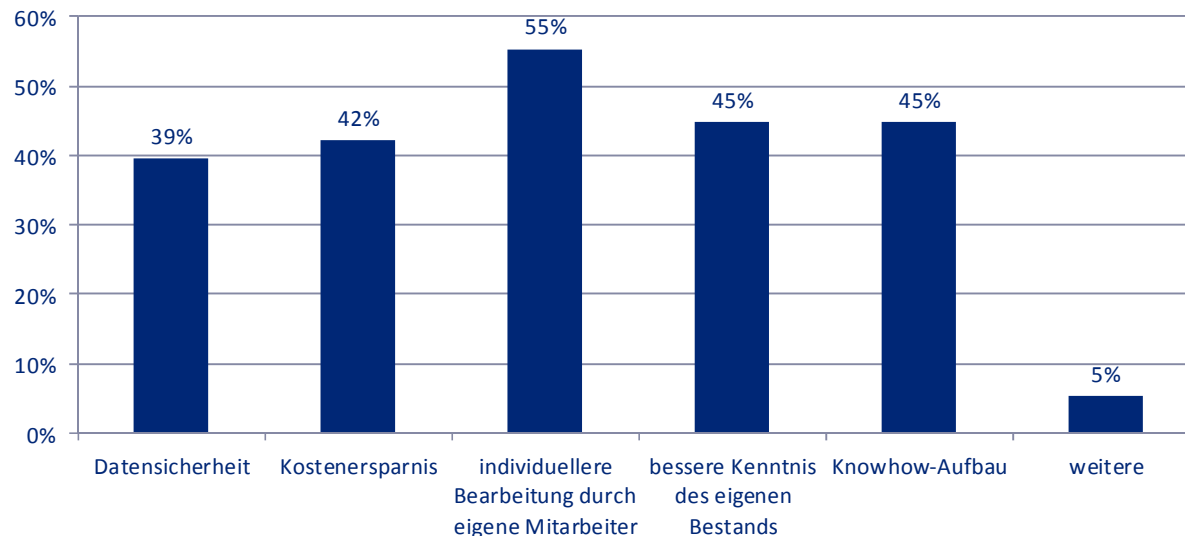
* Mehrfachnennungen möglich

Untersuchungsergebnisse – Exkurs: Interne vs. Externe Bewertung

Individuellere Bearbeitung sowie die bessere Kenntnis des eigenen Bestandes sind die Hauptgründe für eine interne Bewertung

Gründe für interne Bewertung

Frage: Was spricht Ihrer Meinung nach für eine interne Bewertung?*



- Die individuellere Bearbeitung der Bewertung aufgrund der Bestandskenntnisse und der weitere Ausbau dieser Kenntnisse werden als wesentlicher Vorteil gesehen
- Dieses Argument wird umso bedeutender je spezifischer/ komplexer die Immobilien sind (Corporate-Immobilien, Projektentwicklungen, großvolumige Multi-Tenant-Gewerbeobjekte)

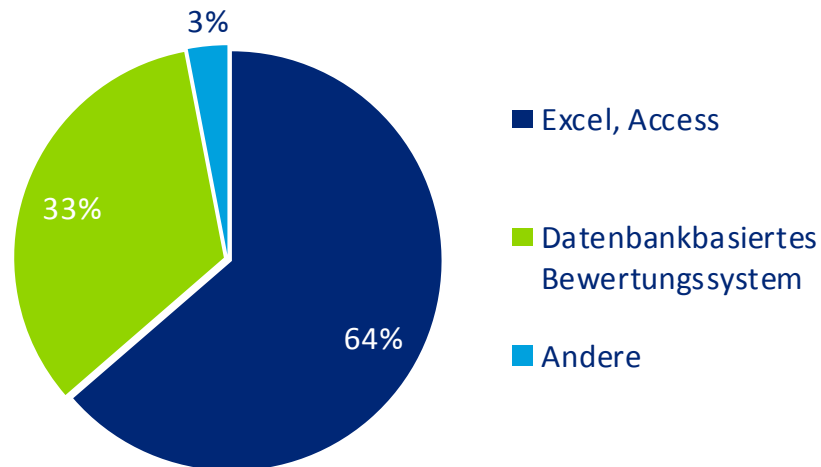
* Mehrfachnennungen möglich

Untersuchungsergebnisse – Exkurs: Interne vs. Externe Bewertung

Bei den internen Bewertungssystemen handelt es sich i.d.R. um Individuallösungen

Interne Bewertungssysteme

Frage: Was ist die technische Basis für Ihre interne Immobilienbewertung?



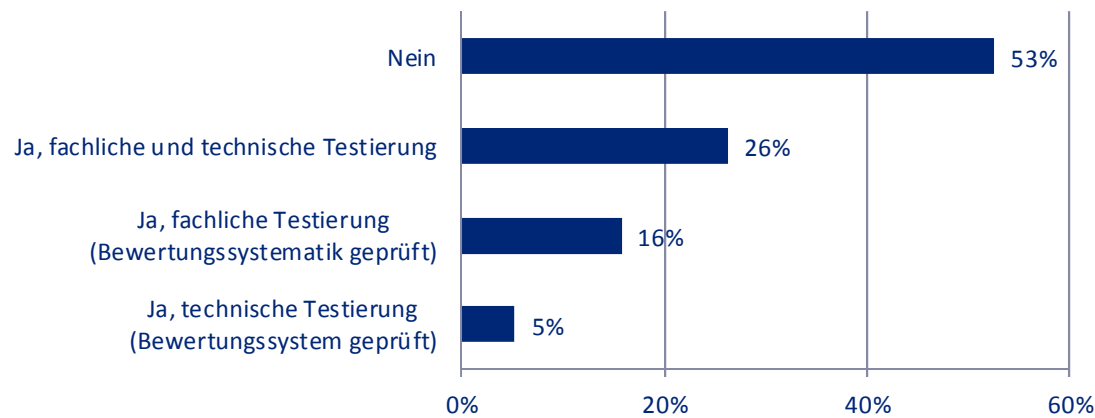
- Lediglich ein Drittel setzt bisher auf ein datenbankbasiertes Bewertungssystem
- 64% der Unternehmen führen ihre Bewertungen mit Hilfe von Excel und Access-Tools durch
- Die Vorteile von Excel (Individualität und Flexibilität) scheinen aus der Perspektive der Unternehmen nach wie vor gegenüber den Schwächen (Datensicherheit, Einheitlichkeit, Fehleranfälligkeit) zu überwiegen

Untersuchungsergebnisse – Exkurs: Interne vs. Externe Bewertung

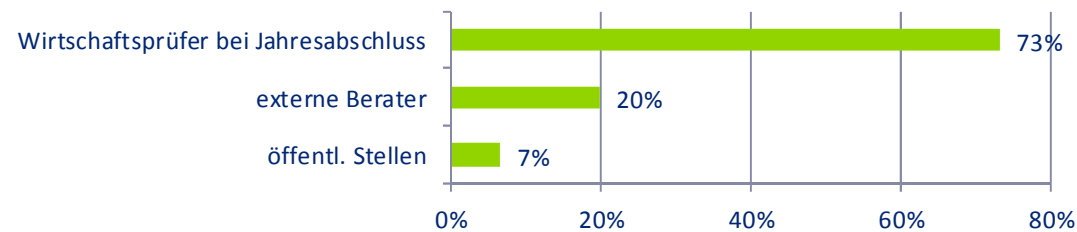
Die fachliche und technische Testierung der internen Bewertungssysteme ist bisher nicht die Regel

Testierung der internen Bewertung

Frage: Wenn Sie eine interne Bewertung durchführen, haben Sie diese testen/überprüfen lassen?



durch:



- 47% der betroffenen Unternehmen lassen ihre vorgenommenen Bewertung extern überprüfen. Dies tun schwerpunktmäßig Unternehmen, die Marktwerte bilanzieren (56%)
- 26% lassen sowohl fachliche als auch technische Testierung durchführen
- Die Testierung erfolgt in fast $\frac{3}{4}$ der Fälle durch den Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung

Zusammenfassung und Fazit

Steigende Bedeutung von Immobilienbewertungen: Die Praxis setzt auf die Verzahnung externer und interner Bewertungen

- Für viele Unternehmen sind die externen Anforderungen der wesentliche Auslöser für die Durchführung von Immobilienbewertungen.
- Die insgesamt steigende Bedeutung ist allerdings klar abzulesen, da ein Großteil der Unternehmen angibt, die Bewertungsergebnisse zunehmend für interne Zwecke zu nutzen (Objekt- und Portfoliooptimierung und -steuerung).
- Aus diesem Grund verfügen viele Unternehmen über interne Bewertungsabteilungen, die deutlich mehr als eine Steuerungs- und Kontrollinstanz für die externen Bewerter sind. Sie führen vielmehr parallel (teilweise auch ausschließlich) eigene, interne Bewertungen durch.



- Wie greifen bei Unternehmen, die parallel externe als auch interne Bewertungen nutzen, die Bewertungsprozesse und –systeme ineinander?
 - Wir vermuten Potenziale zur Verschlinkung der Prozesse sowie Qualitätserhöhung der Ergebnisse, Indikatoren hierfür sind nicht bestehende bzw. technisch einfache Individuallösungen für Immobilienbewertung, -planung und –reporting.
- Wie erfolgt die Qualitätssicherung interner Bewertungen bei denjenigen Unternehmen, die keine externe fachliche und technische Prüfung ihrer Systeme durchführen lassen?
 - Wir sehen häufig eine Vielzahl Excel-basierter Individuallösungen, eine transparente Nachvollziehbarkeit der Parameter und Methodik ist häufig nur bedingt gegeben.

Ihre Ansprechpartner:

Deloitte.



Deloitte Consulting GmbH
Franklinstraße 46-48
60486 Frankfurt Germany

Nina Schrader

Director
Real Estate Consulting
Tel: +49 (0)69 97137345
nschrader@deloitte.de
www.deloitte.com/de

Deloitte.



Deloitte Consulting GmbH
Schwannstraße 6
40476 Düsseldorf
Germany

Hendrik Aholt

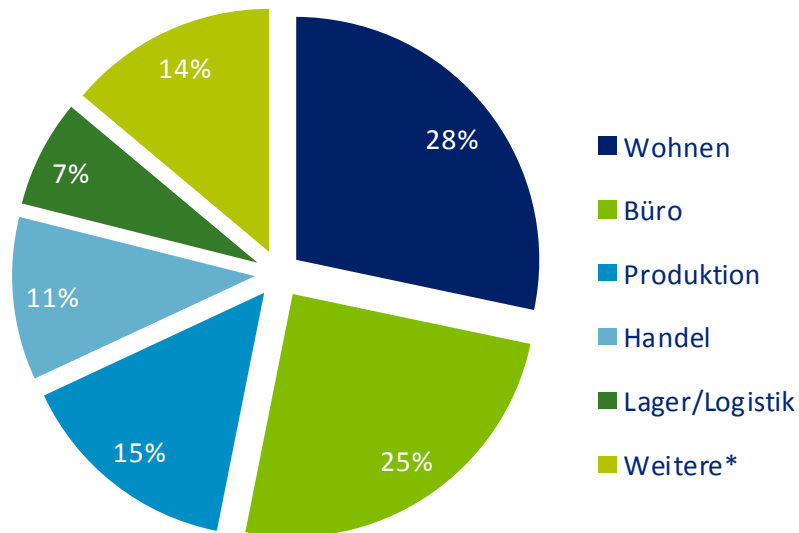
Manager
Real Estate Consulting
Tel: +49 (0)211 8772 4117
haholt@deloitte.de
www.deloitte.com/de

Appendix: Profil der Studienteilnehmer

Investitionsschwerpunkte liegen mit über 50% in den Segmenten Büro und Wohnen

Portfoliostruktur der Teilnehmer

Frage: Welche Immobilien-Nutzungsarten befinden sich in Ihrem Eigentum (Verteilung nach Verkehrswert in %)?



- Erwartungsgemäß ist ein Großteil der Teilnehmer primär in Wohnen und Büro investiert
- Ein gutes Drittel der Immobilienbestände ist den Segmenten Produktion, Handel und Logistik zuzuordnen

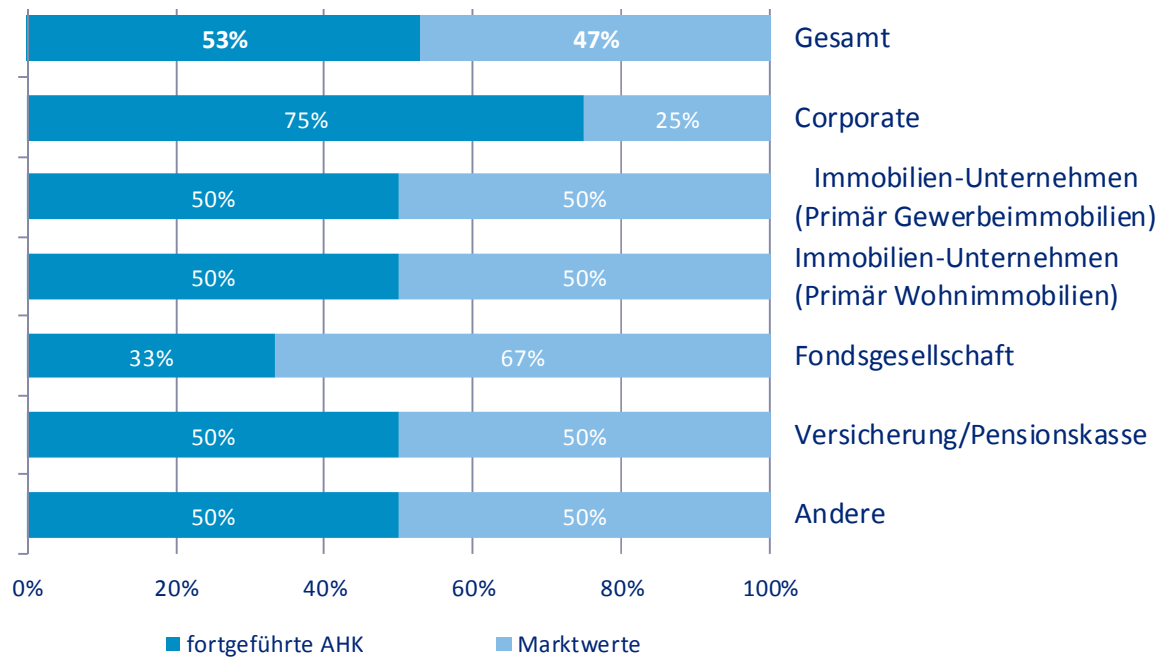
* Weitere: Hotels, kirchliche und soziale Einrichtungen, Forschungseinrichtungen, Kliniken

Appendix: Untersuchungsergebnisse – Bewertung in der Praxis

Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. zu Marktwerten halten sich in etwa die Waage

AHK vs. Marktwerte

Frage: Bilanzieren Sie Ihre Immobilien zu Marktwerten oder zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten?



- Innerhalb der Grundgesamtheit leichte Dominanz der AHK-Bilanzierenden, Bild aber branchenabhängig sehr unterschiedlich
 - Corporates bilanzieren zu 75% zu fortgeführten AHK, da Immobilien überwiegend selbstgenutztes „Betriebsmittel“ und kein Investment Property
 - Fondsgesellschaften bilanzieren überwiegend (67%) zu Marktwerten

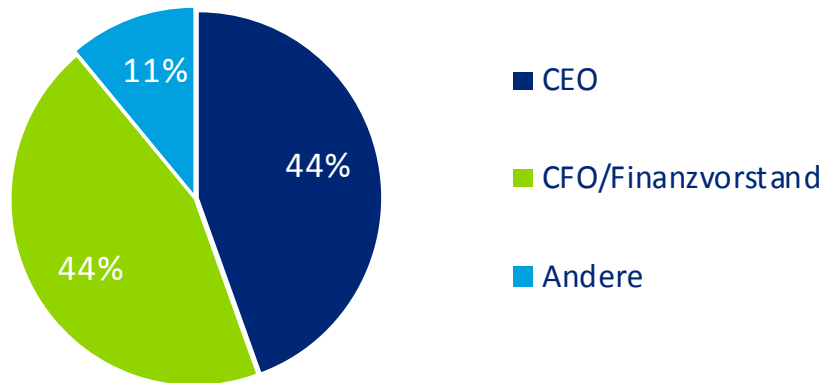
Appendix: Untersuchungsergebnisse – Bewertung in der Praxis

Kein Standard für die Immobilienbranche bezüglich der Zuordnung zu einem Vorstandsresort erkennbar

Zuordnung Vorstandsresort

Frage: Welchem Resort der Unternehmensleitung ist der Bewertungsbereich zugeordnet (Fokus auf Immobilienunternehmen)?

Ohne Non-Property Companies



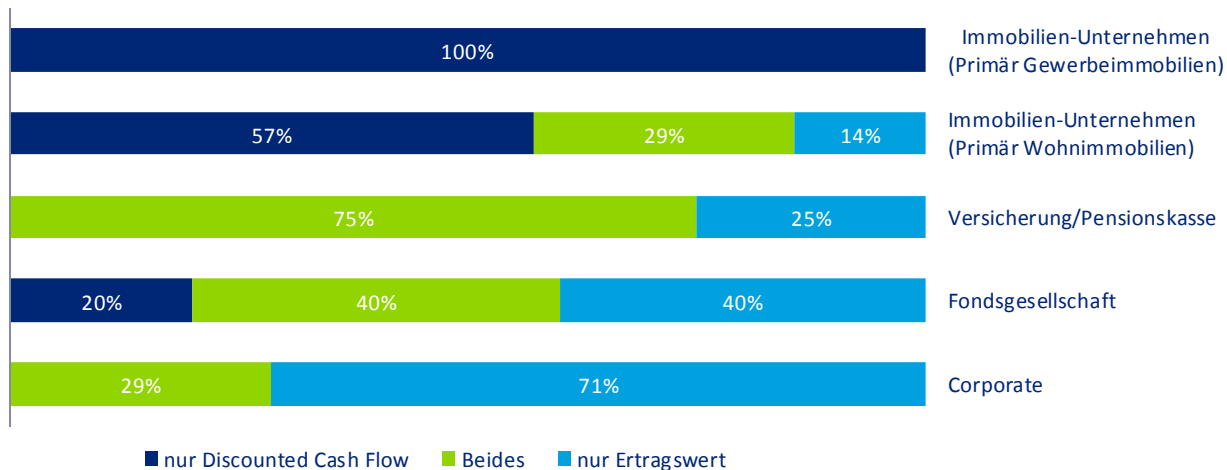
- Zuordnung zu Vorstandsvorsitzendem (CEO) und Finanzvorstand (CFO) hält sich die Waage
- Bei einigen wenigen Unternehmen ist der Bewertungsbereich dem Chief Risk Officer oder den regionalverantwortlichen Managern zugeordnet

Appendix: Untersuchungsergebnisse – Bewertung in der Praxis

Die Entscheidung für das deutsche oder internationale ertragsorientierte Verfahren ist branchenabhängig

Bewertungsverfahren

Frage: Mit welchen Bewertungsverfahren bewerten Sie /lassen Sie bewerten (Fokus: Anwender ertragsorientierter Verfahren)?



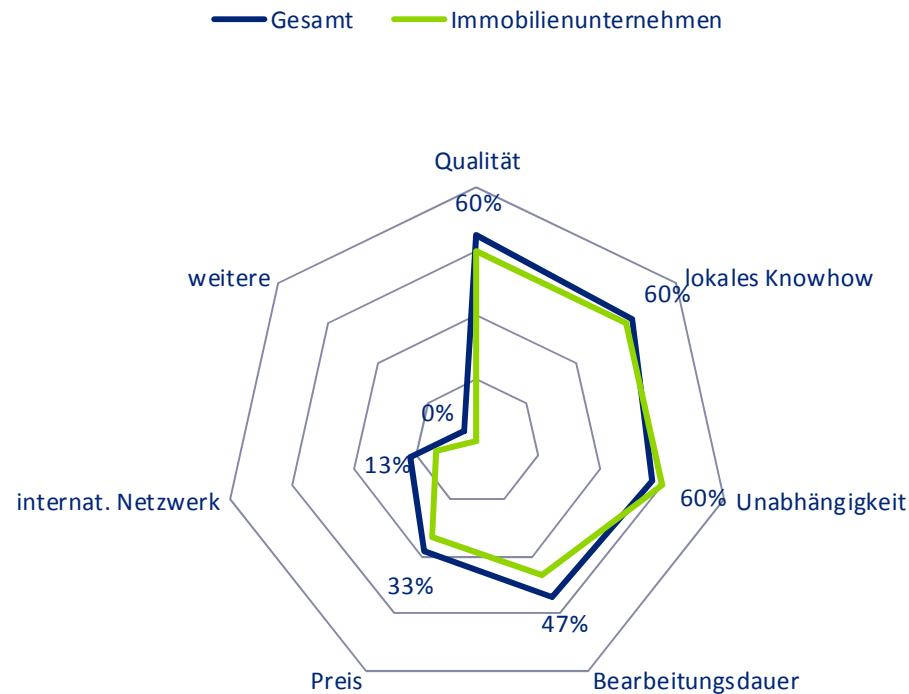
- Die teilnehmenden Immobilienunternehmen mit Schwerpunkt Gewerbe verwenden ausschließlich das DCF-Verfahren. Ein Grund hierfür liegt wahrscheinlich in der transparenteren Abbildung der einzelnen Mietverhältnisse
- Die befragten Corporates, Versicherungen und Pensionskassen hingegen bewerten primär über das Ertragswert-Verfahren, teilweise ergänzt durch das DCF-Verfahren

Appendix: Untersuchungsergebnisse – Exkurs: Interne vs. Externe Bewertung

Lokales Know-how, Qualität und Unabhängigkeit sind die wichtigsten Kriterien bei der Auswahl externer Berater

Kriterien bei der Auswahl externer Bewerter

Frage: Was ist/wäre Ihnen bei der Beauftragung von externen Bewertern besonders wichtig?*



- Auffällig ist, dass der Preis als Kriterium deutlich hinter Qualitätsmerkmalen des Bewerter, dem lokalen Know-how sowie dem Thema Unabhängigkeit ansteht
- Der Preis scheint insofern kein wesentliches Differenzierungskriterium zu sein
- Das lokale Know-how schätzen insbesondere die Immobilienunternehmen mit Fokus Wohnen

*Mehrfachnennungen möglich