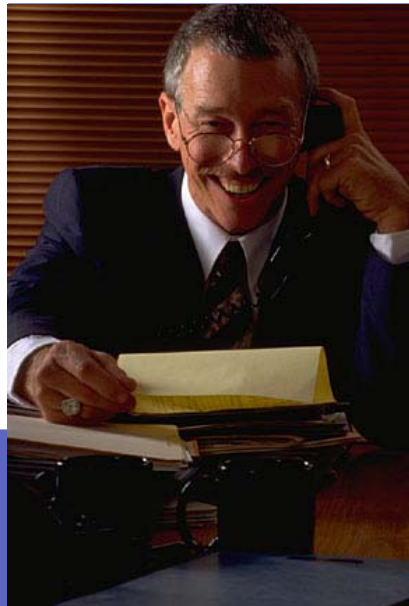


Bodenseeforum 2005

**Neue Chancen für die
Wertermittlung im
Corporate Real Estate**

**Sarbanes-Oxley Act 2002
(SOX)**



© **Ralf Karl-Friedrich Jäger**

Dipl. Inf.-Wiss. (Uni), MBA,
Dipl. Betriebswirt (FH)

30. September 2005

Themen-Schwerpunkte

- Sarbanes-Oxley Act 2002 (SOX)
- Einfluss von SOX im Corporate Real Estate
- Fragen betreffend SOX im Corporate Real Estate
- Wertermittlung im Spannungsfeld von Corporate Real Estate und SOX
- Chancen der Wertermittlung in der Beratung von Unternehmungen



ABB

ABB in Kürze

ABB ist ein führender Technologie-Konzern mit starken Marktpositionen in den zwei Kerngeschäften:

- Energietechnik
- Automationstechnik

Das Unternehmen ermöglicht seinen Kunden in der Energieversorgung und der Industrie, ihre Leistung zu verbessern, und gleichzeitig die Umweltbelastung zu reduzieren. ABB beschäftigt rund 100'000 Mitarbeitende in über 100 Ländern.

ABB Immobilien AG - Kurzporträt

Die ABB Immobilien AG, eine Gesellschaft der ABB Schweiz AG, ist tätig auf allen Gebieten des Corporate Real Estate Management.

Die ABB Immobilien AG plant und realisiert für alle ABB-Einheiten der Schweiz ein umfassendes Standort- und Raum-Marketing. Mit ihren Geschäftsbereichen Occupancy Management, Portfolio Management sowie Umwelt und Infrastruktur stellt sie konzertiert alle Dienstleistungen zur Verfügung, die zu einem effizienten und professionellen Immobiliengeschäft gehören.

Im Spannungsfeld der unterschiedlichen Aufgaben dieser drei Geschäftsbereiche entsteht das kreative Umfeld zur optimalen Beherrschung aller unternehmerischen Prozesse. Und damit der entscheidende Handlungsspielraum für unseren Erfolg.

Ziele der Präsentation

Ziel, Inhalt und Anforderung des Sarbanes-Oxley Act 2002 für die "Asset Class" Immobilien kennen.

Anforderung des Sarbanes-Oxley Act 2002 an die Immobilien Wertermittlung verstehen.

Chancen, Möglichkeiten und neue Aufgaben der Wertermittlung als Berater im Corporate Real Estate erkennen.

Status Quo im Corporate Real Estate

54% der befragten Unternehmen verfügen über keine schriftlich fixierte Immobilienstrategie

47% der Unternehmen verknüpfen ihre immobilienwirtschaftlichen Planungsprozesse nicht mit denen des Kerngeschäftes

46% der Unternehmen haben keine Renditeforderung an das gebundene Kapital

79% der Unternehmen greifen für die Berechnung des Immobilienwertes nicht auf Verkehrswerte zurück






66% der Büroflächen und 75% der Produktionsflächen sind im Eigentum der Unternehmen

Sarbanes-Oxley Act 2002

- Der US-Kongress hat den Sarbanes-Oxley Act (SOX) im Jahre 2002 verabschiedet, um Transparenz in der Geschäftswelt zu schaffen und das Vertrauen, welches durch verschiedene Finanzskandale in den späten 90er Jahre erschüttert wurde, wieder herzustellen.
- Sarbanes-Oxley Act 2002 verpflichtet alle an der US Börse kotierten Unternehmungen, ein System von internen Kontrollen einzuführen, zu überwachen und zu unterhalten, um die Korrektheit des finanziellen Reportings sicherzustellen.
- Dieses Gesetz hat weltweite Auswirkungen, da es nicht nur die an der US Börse kotierten Unternehmungen, sondern auch deren Tochtergesellschaften im Ausland betrifft.
- Auch Unternehmungen in Europa, welche keine Verbindungen zu der amerikanischen Börse haben, sind von den Auswirkungen betroffen, da die Europäische Union an einer eigenen SOX Version arbeitet, welche wohl ebenso strenge Richtlinien enthalten wird, wie ihr amerikanischer Gegenpart.

Hintergrund von Sarbanes-Oxley Act 2002

Schlagzeilen...

-  Enron's Bankrotterklärung führte zu einem "Nachbeben" an der Wall Street und in Washington
-  Die SEC (U.S. Securities and Exchange Commission) legt ihre Betrugsklage mit vorherigem Enron Executive bei
-  Die geplatzte "WorldCom-Bombe"
-  Ebbers dementiert seine Rolle im WorldCom Betrugsfall
-  Parmalat! (Die Mailänder Börse hat den Handel mit Parmalat-Aktien bis auf weiteres unterbrochen!) Publiziert am 23.12.2003

... und in Deutschland

Difa kämpft gegen Liquiditätsengpass

Offener Fonds Nr. 1 verzeichnet hohe Mittelabflüsse – Schwere Vorwürfe von Analyst Stefan Loipfinger.

Loipfinger empfiehlt den Anlegern in der jüngsten Ausgabe seines Internet-Newsletters „Fondstelegramm“, ihre Anteile an dem 6.8 Mrd. Euro schweren Immobilienfonds zu verkaufen. Dem Management unterstellt er „kreative Buchführung“, da die Difa seiner Meinung nach **notwendige Abwertungen** von Fondsobjekten in Millionenhöhe „verschleiert“.

... Laut Fondsanalyst Loipfinger spiegeln die bisher vorgenommenen Abwertungen aber noch längst nicht die negative Marktentwicklung wider. Der steigende Leerstand werde zusätzliche Korrekturen notwendig machen. Für Anleger könnte sich sogar eine negative Rendite vor Steuern ergeben.



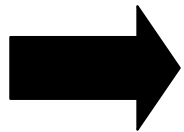
Ziele von Sarbanes-Oxley 2002 (SOX 2002)

Ziel

Ziel des Gesetzes ist die Wiederherstellung des Vertrauens der Anleger in die Richtigkeit der veröffentlichten Finanzdaten von Unternehmen, die den amerikanischen Rechtsvorschriften unterliegen.

Wer ist davon betroffen?

- Unternehmen, deren Wertpapiere an einer amerikanischen Börse gehandelt werden
- Tochterunternehmen amerikanischer Gesellschaften
- Lieferanten der oben genannten Unternehmungen (SAS 70)



“True and Fair“ Reporting

Was ist SOX

Neuerungen

- Neuregelung der Verantwortlichkeiten von Unternehmensmanagern
- Verschärfte Haftung der Wirtschaftsprüfer
- Verschärfte Anforderungen an die Richtigkeit von veröffentlichten Finanzdaten
- Verhältnis zwischen Abschlussprüfer und Mandant wird präzisiert
- Neues Aufsichtsgremium über Wirtschaftsprüfer – PCAOB (Public Company Accounting Oversight Board) wurde geschaffen

Ergebnis

- Strenge Strafen für falsche Aussagen von Top-Managern
- Detaillierte Anforderungen an ein funktionierendes internes Kontrollsystem bei Finanzprozessen

Auswirkungen in Europa

- Im Rahmen der 8. EU-Direktive soll voraussichtlich ab Januar 2006 in Europa eine vergleichbare Regelung in Kraft treten

Glaubwürdigkeit und Transparenz

Glaubwürdigkeit

Glaubwürdigkeit entsteht aus Erfahrung. Weiss man von einer Person oder Institution, dass sie die früheren Verbindlichkeiten immer eingehalten hat, vertraut man darauf, dass dies auch in Zukunft geschieht. Glaubwürdigkeit ist so gesehen immer ein **Vertrauensvorschuss**.

Transparenz

(von lat. Trans “(hin)durch“ und parere “scheinen, zeigen)
Bezeichnet Phänomene, die ganz oder teilweise durchsichtig sind.
Das Wort Transparenz wird sowohl für durchsichtige Dinge benutzt, als auch im übertragenen Sinn, wenn Konzepte und Ereignisse für **alle Teilnehmer** „durchsichtig“ sind.

Auswirkungen von SOX im Corporate Real Estate

Corporate Real Estate Manager müssen die Ausweispflicht im Finanzbericht in den folgenden drei Anwendungen kennen und bearbeiten:

- Bewertung der Risiken bei eigenen Immobilien und die dazugehörigen Verpflichtungen
- Finanzielle Risiken bei gemieteten Immobilien
- Asset Retirement Obligation (ARO: Verpflichtungen aus Rückbau, Altlasten und sonstigen Aufwendungen, welche in direktem Zusammenhang mit der Immobilie stehen.)

Real Estate Informationen müssen genau verfolgbar und auf dem neusten Stand sein, um benötigte Informationen jederzeit abrufen zu können.

Immobilienrelevante Themen im SOX

Wertminderung bei Immobilien gemäss FASB 144

Abgänge oder Leerstände von gemieteten Immobilien gemäss
FASB 146

Asset Retirement Obligation FASB 143 / FIN 47

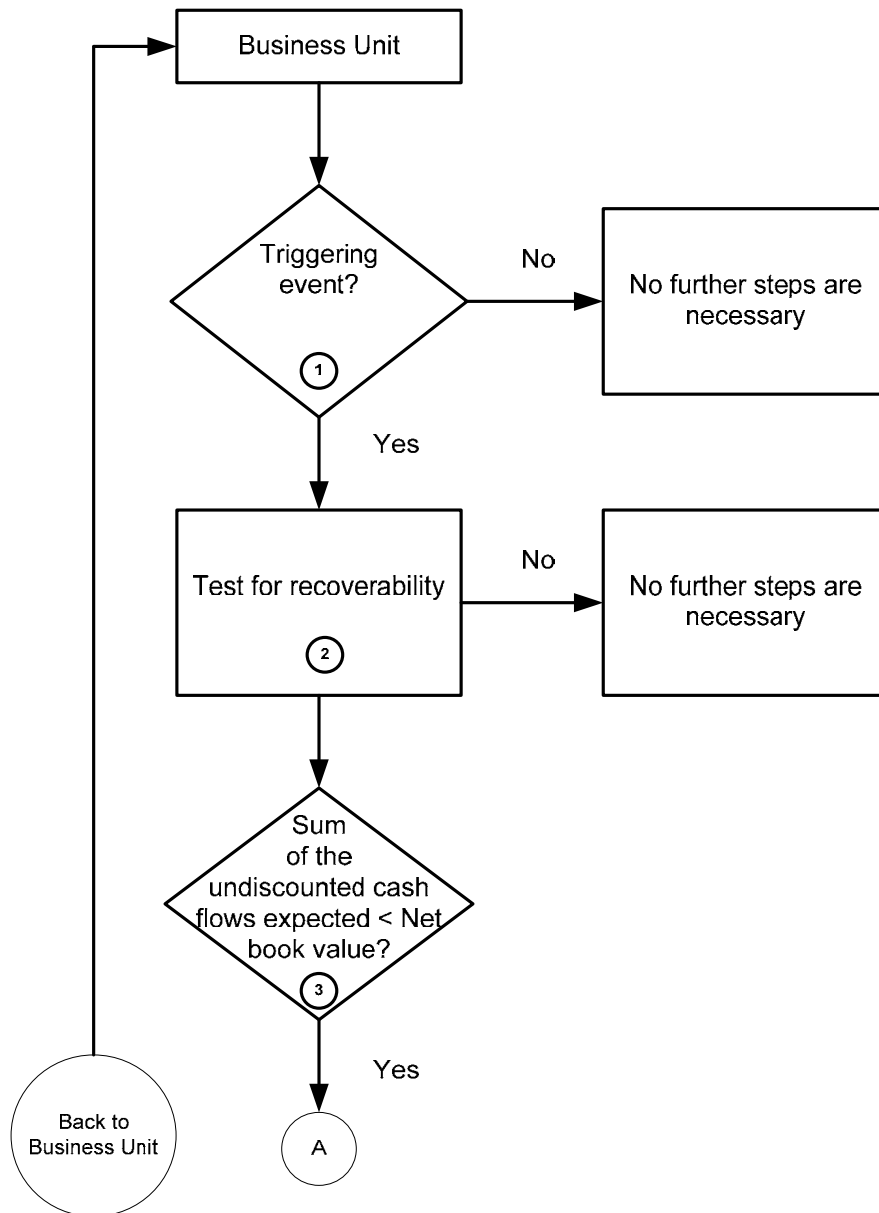
Dokumentation aller Immobilien- und immobilienrelevanten
Aktivitäten

FASB 144 Impairment (Wertminderung)

Eigene Immobilien müssen konstant überwacht werden, um auf Gründe, welche eine Wertminderung bei Immobilien verursachen könnten, sofort zu reagieren. Solche Auslöser können sein:

- Physische Veränderung oder Änderung der Nutzungsart
- Erheblicher Marktwertverlust (z.B. durch plötzliche Lärm/Geruchs-Immissionen)
- Erhebliche Gesetzesänderungen oder Veränderungen der Rahmenbedingungen, welche den Wert der Immobilie beeinträchtigen können
- Prognostizierte Verluste verbunden mit der Immobilie
- Kostenüberschreitungen beim Kauf/Bau einer Immobilie
- Erwartungen, dass die Immobilie verkauft oder anderweitig veräußert wird vor dem Ende ihrer Nutzungsdauer

FASB 144 Impairment – Prozess bei ABB



1 Gemietete Immobilien müssen konstant vom Real Estate Manager überwacht werden, um auf Gründe, welche eine Wertminderung verursachen könnten, sofort zu reagieren. [...]

3 Der Netto Buchwert von Immobilien muss die Summe der zukünftigen, nicht abgezinsten Cash Flows übersteigen, welche erwartungsgemäss aus der Benutzung und schliesslichen Veräusserung der Immobilie resultieren. [...]

FASB 144 Impairment – Prozess bei ABB

Bsp. ABB Checkliste: Wertminderung bei Immobilien

Signifikante Marktpreisreduktion einer Immobilie

Ja Nein

- Zeichen eines überhitzten Markts, z.B. sinkendes Mietpreinsniveau
- Zunahme der Leerstände
- ...

Signifikante nachteilige Veränderung der Nutzung oder des Zustands der Immobilie

Ja Nein

- Technisch überholte Konstruktion
- Baumängel
- ...

Signifikante nachteilige Veränderung der juristischen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche den Wert einer Immobilie nachteilig verändern könnten?

Ja Nein

- Wirtschaftskreislauf
- Gesetze und Vorschriften
- ...



FASB 144 Impairment – Prozess bei ABB

Bsp. ABB Checkliste: Wertminderung bei Immobilien

Ein signifikanter Kostenanstieg gegenüber den geplanten Kosten für den Bau oder Erwerb der Immobilie.

- Baukosten verglichen mit den Marktpreisen
- ...

Ja Nein

Verluste, welche mit Immobilien in Verbindung stehen

- Leerstände
- Änderung von Mietverträgen
- ...

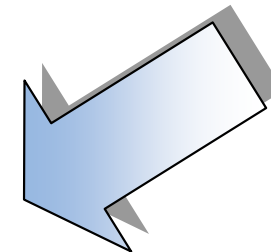
Ja Nein

Wahrscheinlichkeit, dass eine Immobilie verkauft oder anderweitig veräußert wird vor dem Ende ihrer angenommenen Lebensdauer?

- Aktivitäten geplant, die Immobilie zu veräußern?
- ...

Ja Nein

**Lautet die Antwort
JA, dann wird eine
Wertermittlung der
Immobilie
erforderlich!**



FASB 144 Impairment – Prozess bei ABB

Bsp. ABB Antwortformular: Wertminderung bei Immobilien

Preparation (Local Real Estate Manager)

Originator name:

Preparation date:

Review (Local CFO / Local Business Unit Controller)

Reviewer name:

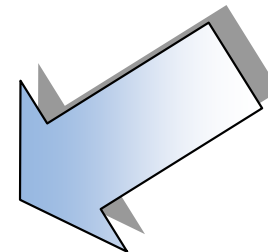
Review date:

**Grundlage ist eine
Wertermittlung der
Immobilie**

(Dokumentation!)

Berechnung einer Wertminderung

- Buchwert der Immobilien
- Marktwert der Immobilien
- Betrag der Wertminderung



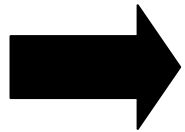
Kommentare Group ABB Real Estate

- Informationen betreffend Wertminderung ausreichend?

Ja Nein

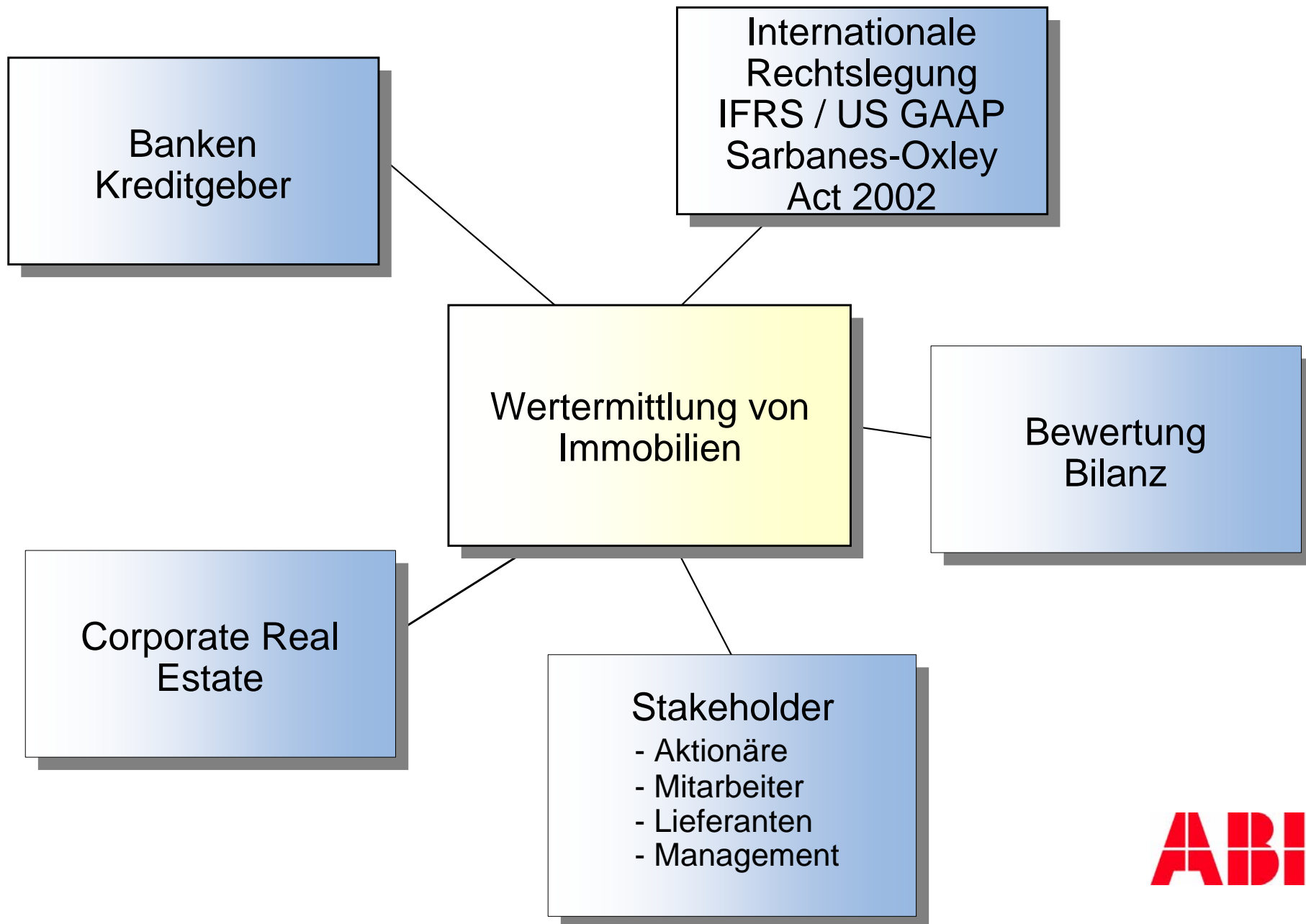
Was ist zu beachten...

- Bewertungszweck beeinflusst die Wertermittlung

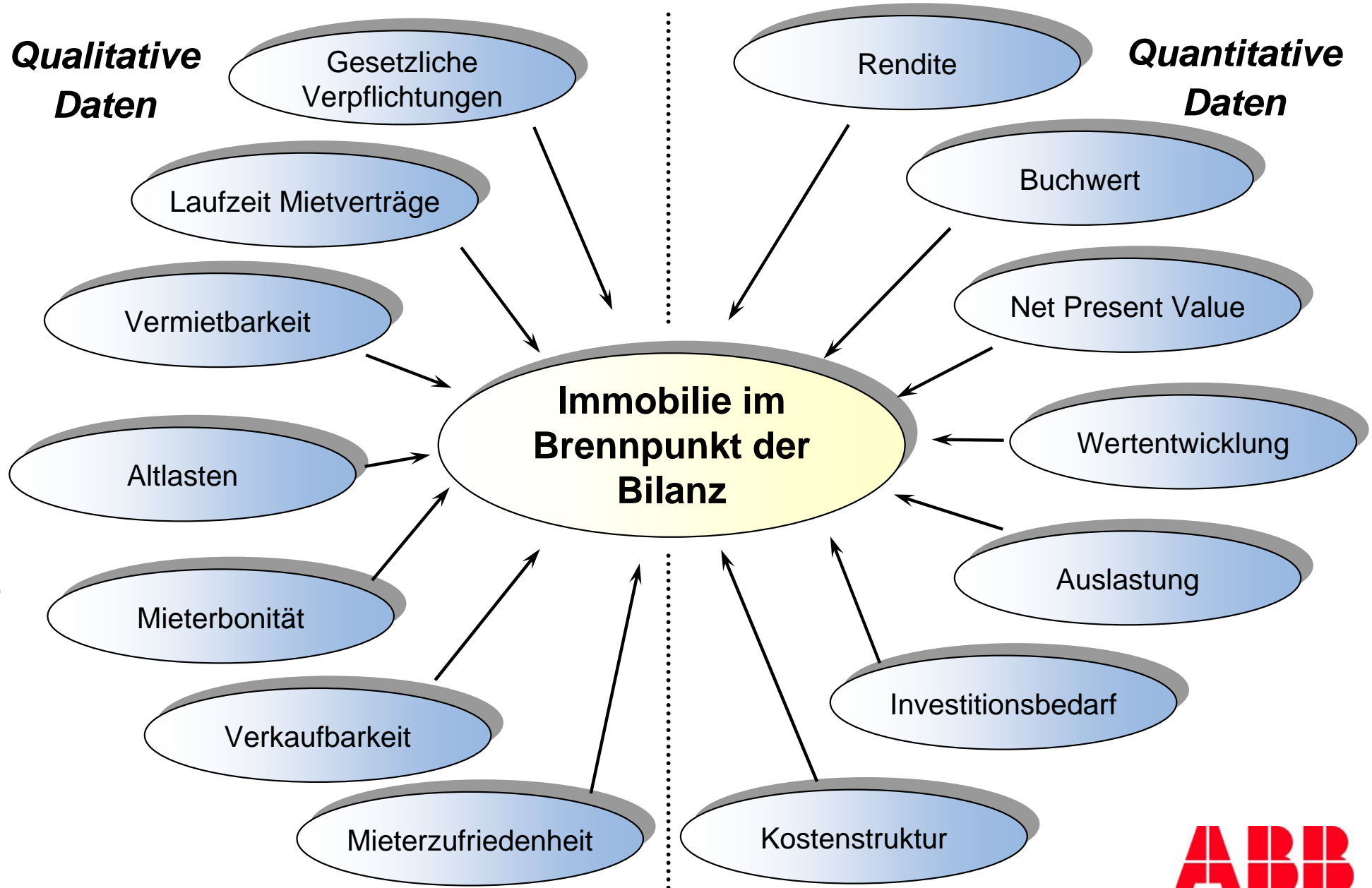


Das Ziel ist Fair Market Value!

Wertermittlung im Spannungsfeld von...



Wertermittlung im Spannungsfeld von...



Auswirkungen auf Wertermittlungsgutachten

- Benötigte Dokumentationsanforderungen
 - Ist es nicht dokumentiert, existiert es nicht!
 - Keine mündlichen “Statements“
 - Nachweise erbringen, um die Daten zu belegen, z.B.
 - Miet- und Preisniveau
 - Miet- und Preisentwicklung
 - Rendite
 - Branchenstruktur
 - Infrastruktur
 - Wettbewerbsfähigkeit
- Nachvollziehbarkeit bei Beurteilung – Bewertung - Berechnung
- Zeitnahe Datenbereitstellung
- Identifizierung von Risiken
 - Rahmenbedingungen
 - Restriktionen bei Immobilienerwerb

Auswirkungen auf Wertermittlungsgutachten

- **Transparenz**
 - Systematik und Vorgehensmodell
 - Prozessbeschreibungen und interne Kontrollen (Wie arbeiten Sie?)
 - Bewertungsmodelle (dynamisch)
 - Kritische Prüfung der erhaltenen Finanzdaten im Wertermittlungsprozess (Kontrollmechanismus)

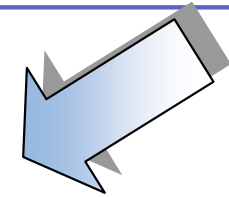
FASB 146 Immobilien Leerstand

Verpflichtungen und Verbindlichkeiten aus Mietverträgen

- Mieter-Einstufung
- Mietverträge (operativ, financial leases) sind genau zu dokumentieren
- Verpflichtungen entstehend aus Mietverträgen sind exakt auszuweisen (Wert, Zinsen, Rückbauverpflichtungen)
- Bewertungen von Leerständen hinsichtlich Verlust-Anerkennung und Untervermietung
 - Rückstellungsrisiko
- Eine Miete ist als „Operating Lease“ eingestuft, wenn alle Risiken und Honorierungen, die mit dem Eigentum verbunden sind, **nicht** auf den Mieter übertragen werden können.
- Leerstände entsprechen dem Total an gemieteten Büro- oder Produktionsflächen, welche zu einer bestimmten Zeit nicht genutzt werden, oder zur Untermiete frei stehen.

FASB 146 Immobilien Leerstand – Prozess bei ABB

Bsp. ABB Antwortformular: Leerstandsverbindlichkeit



Preparation (Local Real Estate Manager)

Originator name:

Preparation date

Review (Local CFO / Local Business Unit Controller)

Reviewer name:

Review date:

Lautet die Antwort
JA, dann wird eine
qualitative
Dokumentation
benötigt!

→ Chance für die
Wertermittler

Ein Mietvertrag ist oder wird beschwerlich

- Plan (Verpflichtung) eine gemietete Immobilie nicht mehr zu nutzen
- Diskrepanz zwischen Untermiete und Mietvertrag ABB
- Preisänderung zwischen Untermiete und/oder „Head Lease“
- ...

Ja

Nein

Risikomanagement bei Mietverträgen

**Mietverträge sind in der Bilanz aufgeführt.
Der Erfolgsdruck ist grösser als je zuvor!**

- Immobilien-Verpflichtungen darstellen und verstehen
- Veränderungen während der Laufzeit aufzeigen können
- Genauigkeit bei den Lebenszyklus-Kosten verbessern (z.B. Mieterausbau)
- Transparentes Darstellen der Informationen, damit CFO / Real Estate Manager / Wirtschaftsprüfer jederzeit auf die Zahlen zurückgreifen können.

Transparenz durch eine umfassende Dokumentation der Ist-Situation und der zukünftigen Mietertrags-Erwartung.

Finanzielle Risiken bei gemieteten Immobilien

Eine Unternehmung mietet Büros für 6 Jahre. Im 2. Jahr wird eine Reorganisation vorgenommen und der Mieter verlässt die Büros. In der Zwischenzeit sind die durchschnittlichen Mietzinse um 25% gefallen und werden für die nächsten 4 Jahre voraussichtlich nicht steigen, während der Mietvertrag bei 100 verbleibt.

	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6 ³	Total
Zukünftiger Cash Flow aus Mietvertrag	-100	-100	-100	-100	-400
Untervermietet ¹	+75	+75	+75	+75	+300
Net Cash Flow ²	-25	-25	-25	-25	-100
DCF⁴	-89.42				

¹Der Marktwert der Verpflichtung beim Enddatum sollte basierend auf den verbleibenden Mietzins Einnahmen festgelegt sein, reduziert um die vermuteten Mieteinnahmen von Untermiete. Die Einheit muss keine Untermiete in Betracht ziehen um diesen Vorgang auszuführen!

²Die Diskrepanz ist die Verpflichtung aus dem Mietvertrag und den Mietzinseinnahmen

³Ende des Mietvertrages

⁴Der Zins beträgt 8%

FASB 143 ARO – Asset Retirement Obligation

Definition

Verpflichtungen aus Rückbau, Altlasten und sonstigen Aufwendungen, welche in direktem Zusammenhang mit der Immobilie stehen.

Anwendung

Eigene und gemietete Immobilien müssen konstant überwacht werden, um auf Gründe, welche eine ARO verursachen könnten, sofort zu reagieren. Eine ARO Verpflichtung besteht, wenn eine rechtliche Verbindlichkeit für die Unternehmung besteht, Ressourcen für ARO aufzuwenden. Solche Verpflichtungen können sein:

- Vertragliche Verpflichtungen zwischen zwei Parteien
- Gesetzliche Verpflichtung
- Versprechen der Unternehmung gegenüber Dritten

FASB 143 ARO – Prozess bei ABB

Bsp. ABB Antwortformular: ARO für Real Estate

Preparation (Local Real Estate Manager)

Originator name:

Preparation date:

Review (Local CFO / Local Business Unit Controller)

Reviewer name:

Review date:

Besteht die Möglichkeit, dass eine ARO entsteht aus:

- Einem lokal existierenden Gesetz
- Einer lokalen Verpflichtung heraus
- ...

Ja Nein

FASB 143 ARO – Prozess bei ABB

Bsp. ABB Antwortformular: ARO für Real Estate

Preparation (Local Real Estate Manager)

Originator name:

Preparation date:

Review (Local CFO / Local Business Unit Controller)

Reviewer name:

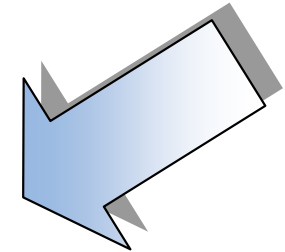
Review date:

ARO Berechnung

- Höhe der ARO der Immobilie/Verpflichtung

Kommentare Group ABB Real Estate

- Informationen betreffend Wertminderung ausreichend?



**Grundlage ist eine
Wertermittlung der
Immobilie
und ein Gutachten
über die Altlasten.
(Dokumentation!)**

Ja Nein

Anforderung an die Wertermittlung

Feststellen des Status Quo ohne Einschränkungen

Methodensicherheit in allen Bewertungsfragen und Bereitstellung geeigneter Tools

Markt- und Wettbewerbskenntnisse

Zwei Philosophien kombinieren

- Kombination der traditionellen Wertermittlung mit den angelsächsischen Methoden
 - Realwert / Ertragswert versus „Discounted Cash Flow“ Methode
 - Status Quo-Betrachtung versus Businessplan / Unternehmensstrategie
- Mit ihrer Performance unterstützen die Wertermittler die Unternehmen
 - durch Wertermittlungsberatung nach IFRS / US GAAP – SOX 2002
 - bei der wertorientierten Gestaltung des Immobilienportfolios
 - bei Investorentscheidungen / Desinvestitionen
- Wertermittler kennen daher die Anforderungen
 - internationaler Rechnungslegung (Bilanzierung)
 - Leasing
 - Basel II
 - Due Dilligences für Merger und Acquisitions
 - Makro- und mikroökonomische Rahmenbedingungen kennen, anwenden und diese auch entsprechend dokumentieren

SOX – Erste Erfahrungen von ABB

- Sich den finanziellen Risiken betreffend Real Estate bewusst werden
- Ein “Frühwarnsystem“ für alle Real Estate Aktivitäten
- Regler Informationsaustausch zwischen Real Estate Management, kaufmännischen Funktionen und Wertermittlern
- Dokumentierte “Beweise“ werden je länger je wichtiger
- Keine “Panik-Aktionen“ betreffend Abschreibungen und Wertberichtigungen
 - Das Risiko von Real Estate Assets nicht überbewerten
 - Gesunder Menschenverstand walten lassen bei der Bewertung von Real Estate Assets und Verträgen
- Rechtzeitig Wertermittler (Sachverständige) in den Prozess einbeziehen und die Anforderungen dabei klar darstellen

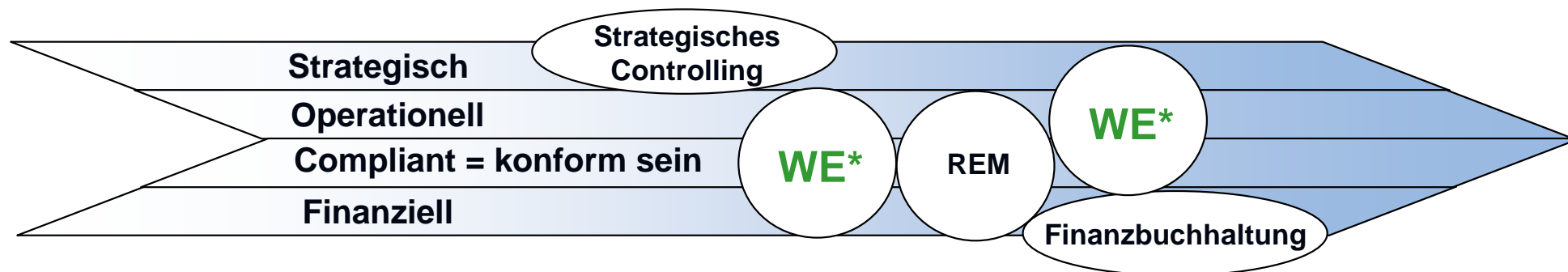
Koordination Sarbanes-Oxley Act 2002 bei ABB

SOX 2002 Konzept

Koordination der einzelnen Funktionen im Corporate Real Estate

Verantwortung liegt beim CFO / Real Estate Manager (REM)

Umsetzung ist Aufgabe des Managements



- Ein integriertes Konzept ermöglicht eine optimale Abstimmung der Funktionen
- Sicherheit bezüglich Korrektheit, Effektivität und Effizienz der Geschäftsabläufe
- Wertermittlung als integrierender Bestandteil im SOX - Konzept des Corporate Real Estate

***WE: Wertermittler**



Resultate aus dem Vorgehensmodell

**Höhere Transparenz bei der
Wertermittlung
&
gesteigertes Vertrauen
aller Prozessbeteiligten**

Zusammenfassung

Durch die veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen an das Corporate Real Estate, benötigen ABB und andere Unternehmungen, Unterstützung durch externe Wertermittler.

Transparente Wertermittlung ist die Basis für eine gezielte Messung von Veränderungen einzelner Liegenschaften eines Immobilien-Portfolios.

Eine gut dokumentierte Wertermittlung ist die entscheidende Grundlage für die neuen Anforderungen an den Sarbanes-Oxley Act 2002.

Wertermittlung war, ist und wird in Zukunft mehr denn je eine beratungsintensive Aktivität sein.



Wir, Ihre Kunden, nehmen diese Dienstleistungen gerne an!



AABB