

# **Anforderungen an Wertermittlungen aus Sicht institutioneller Anleger**

## **Die Sicht eines Versicherungsunternehmens**

**Friedrichshafen, 30. September 2005**

**AMB Generali Immobilien GmbH  
Mark Wolter**



**AMB GENERALI**

# Anforderungen an Immobilienbewerter

## Die Sicht eines Versicherungsunternehmens

---

### Immobilienbewertungen bei Versicherungsunternehmen

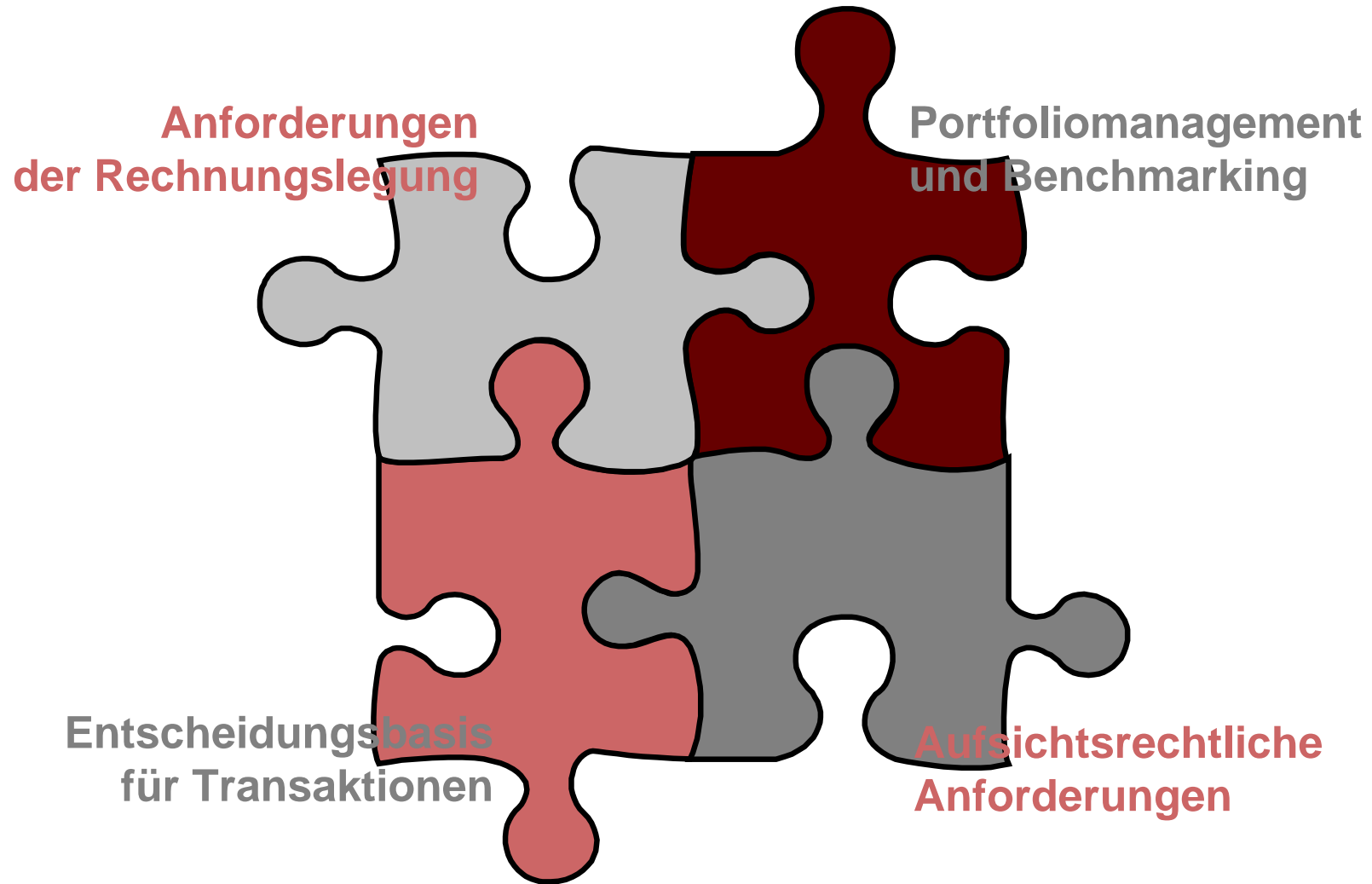
Vorgehensweise bei der AMB Generali Gruppe

Anmerkungen aus unserer Sicht

# Anforderungen an Immobilienbewerter

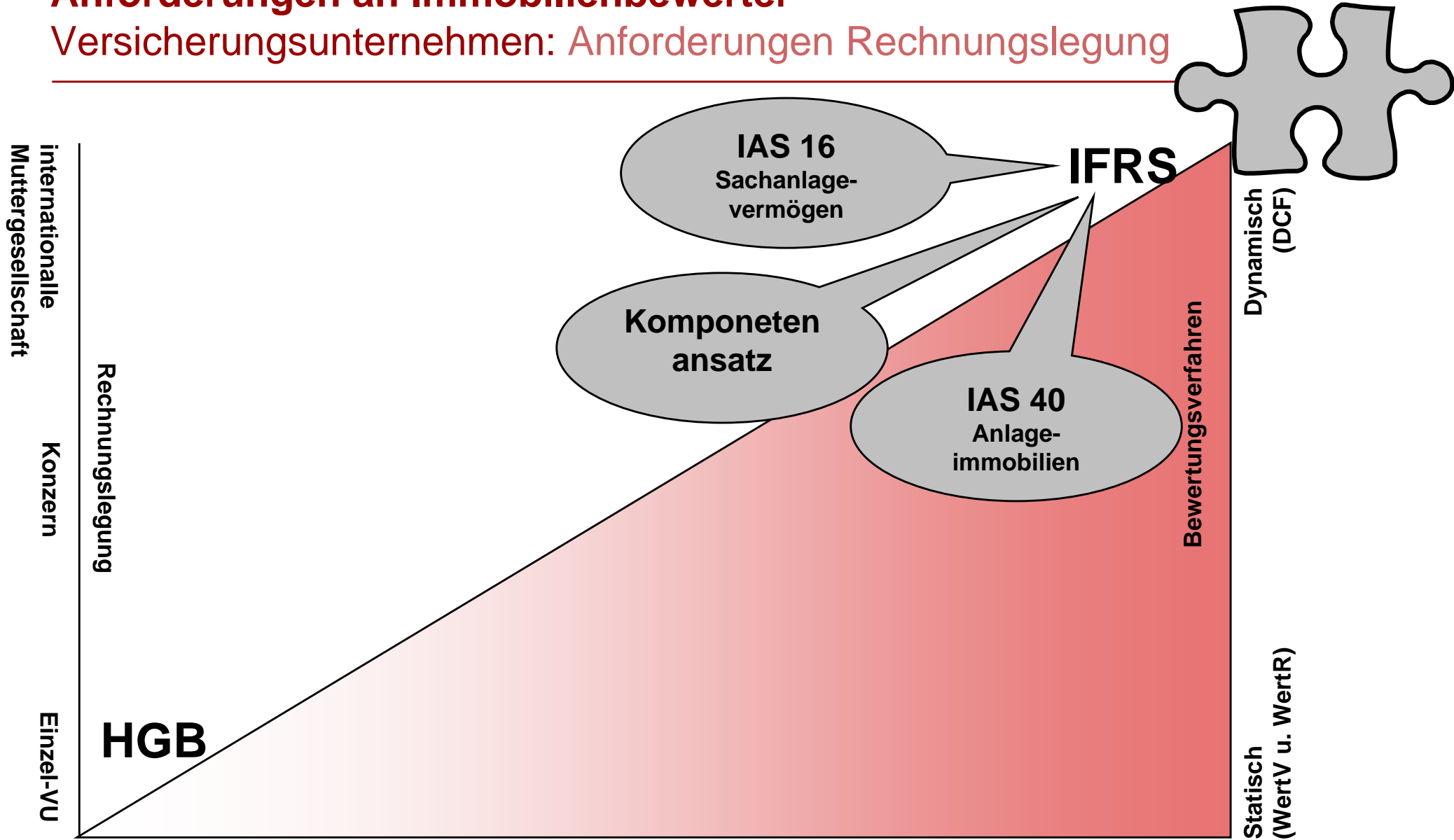
## Immobilienbewertung bei Versicherungsunternehmen

---



# Anforderungen an Immobilienbewerter

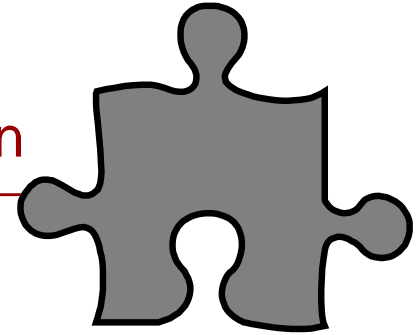
## Versicherungsunternehmen: Anforderungen Rechnungslegung



# Anforderungen an Immobilienbewerter

## Versicherungsunternehmen: Aufsichtsrechtliche Anforderungen

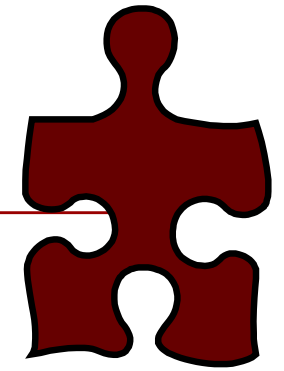
---



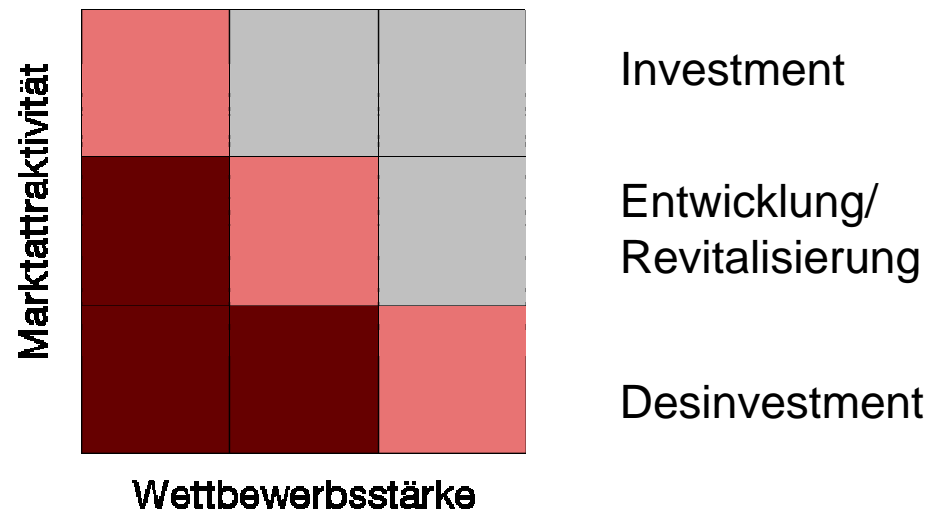
- ➔ **Gesetz** über die **Beaufsichtigung der Versicherungsunternehmen** (Versicherungsaufsichtsgesetz - VAG)
- ➔ **Sicherungsvermögen** (Deckungsstock)
- ➔ Festsetzung des **Anrechnungswertes** auf **Basis des Verkehrswertes** unter **Berücksichtigung der Grundsätze der Wertermittlungsverordnung**
- ➔ Mit dem **Ziel einen Wert anzusetzen**, der auch **langfristig am Markt erzielbar** ist
- ➔ Das Versicherungsunternehmen hat die Angemessenheit des Kaufpreises auf der Grundlage des **Gutachtens eines vereidigten Sachverständigen** oder **in vergleichbarer Weise** zu prüfen

# Anforderungen an Immobilienbewerter

## Versicherungsunternehmen: Portfoliomanagement / Benchmark



- ➔ **Bestandsbewertung** (z.B. Jahresabschluss)
- ➔ **Einzelfallentscheidung** (Investitionsrechnung auf Einzelobjektebene)

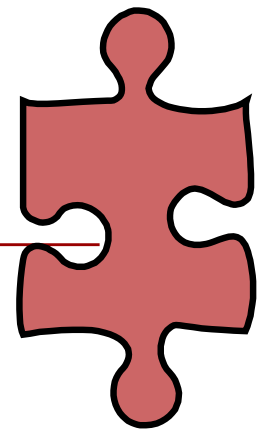


- ➔ **Portfolioplanung**
- ➔ **externes Benchmarking** (z.B. DID)

# Anforderungen an Immobilienbewerter

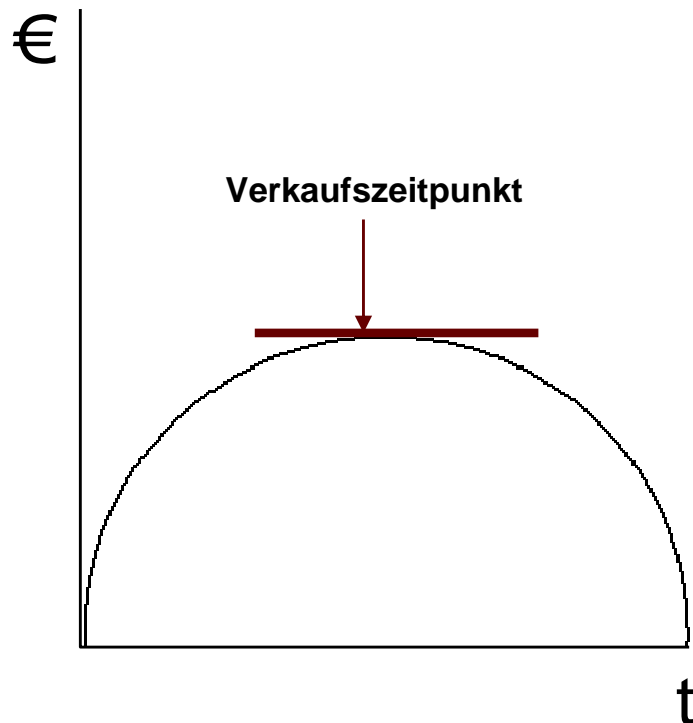
## Versicherungsunternehmen: Entscheidungsbasis für Transaktionen

---



➔ Angemessenheit des Ankaufpreises (DCF)

➔ Verkaufszeitpunkt



➔ Angemessenheit des Verkaufspreises

# Anforderungen an Immobilienbewerter

## Die Sicht eines Versicherungsunternehmens

---

Immobilienbewertungen bei Versicherungsunternehmen

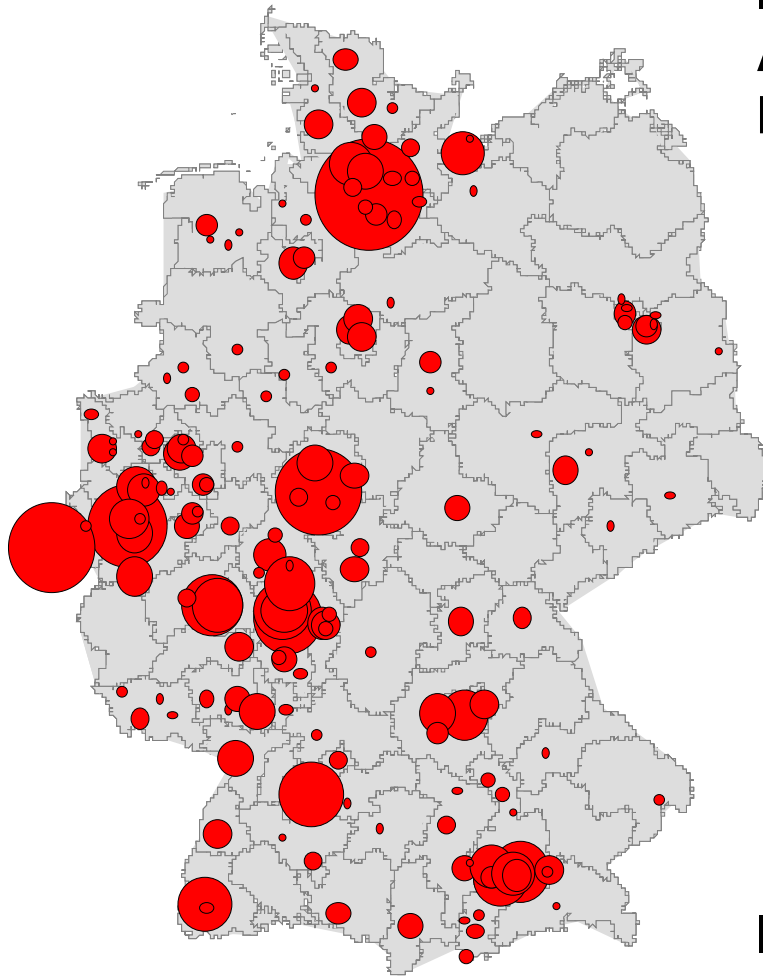
**Vorgehensweise bei der AMB Generali Gruppe**

Anmerkungen aus unserer Sicht

# Anforderungen an Immobilienbewerter

## AMB Generali: Real Estate Investment Management

---



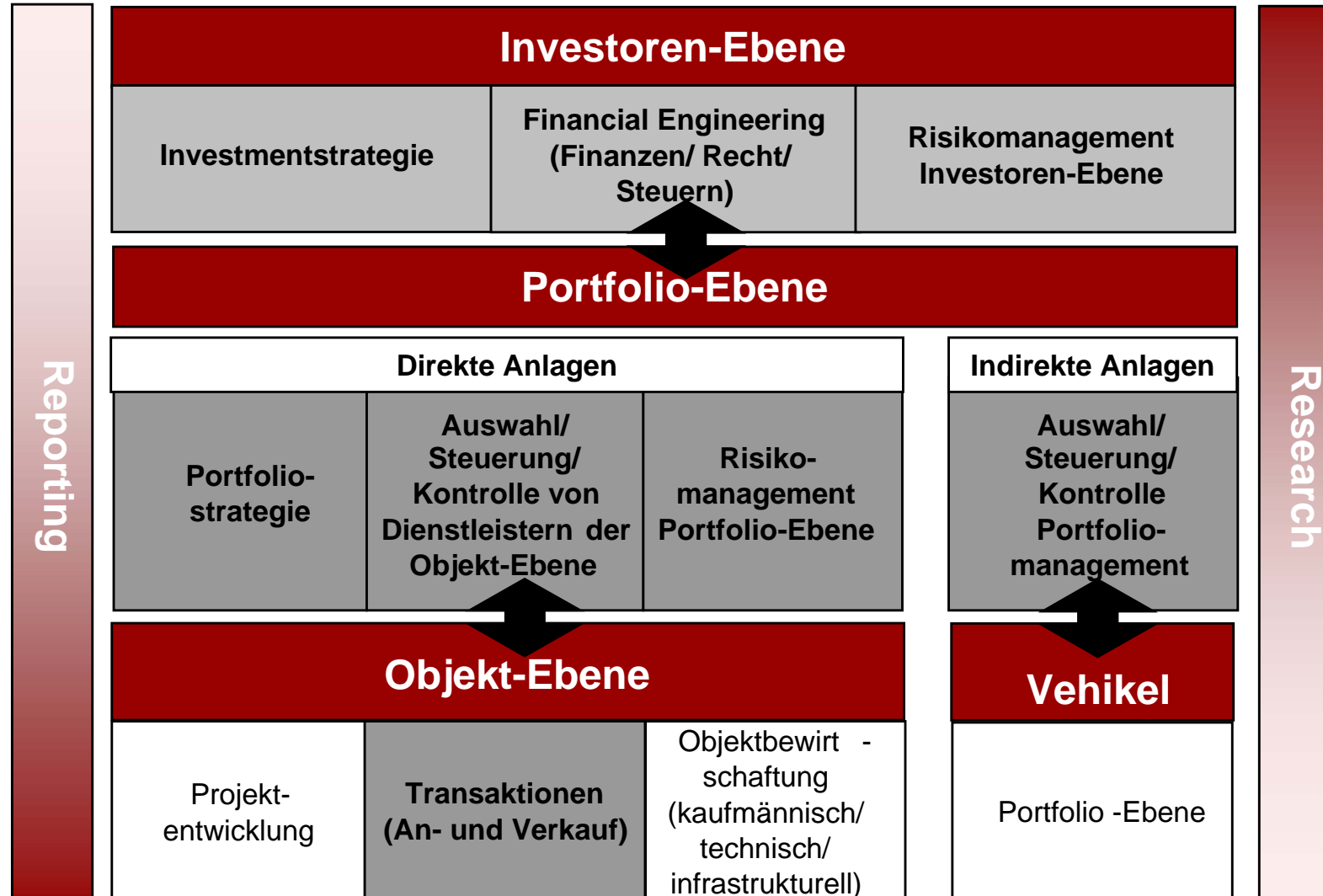
### Immobilienportfolio in der direkten Anlage i.H. von ca. 3 Mrd. € und einer Fläche von rd. 2,0 Mio. m<sup>2</sup>

- Diversifizierte Portfoliostruktur von ca. 400 sowohl eigen- als auch fremdgenutzter Immobilien (NRW ca. 21 %, Hessen ca. 21 %, Bayern ca. 17 %)
- Rd. 55% gewerbliche Nutzung, rd. 40% wohnwirtschaftlich Nutzung, 5% sonstige (Flächenanteile)
- Rohertrag rd. 210 Mio. € p.a.
- Hauptstandorte: München, Hamburg, Köln, Aachen, Frankfurt a.M.
- Ziel: Konzentration auf wenige, größere und kompakt zusammengefasste Standorte

### Immobilienportfolio in der indirekten Anlage i.H. von ca. 0,5 Mrd. €

# Anforderungen an Immobilienbewerter

## AMB Generali: Real Estate Investment Management



Quelle: in Anlehnung auf Empfehlung „RealEstate AssetManagement“

Beratende Funktion
  Ausführende Funktion
  Steuernde Funktion

# Anforderungen an Immobilienbewerter

## AMB Generali: Portfoliomanagement / Benchmarking

Total Return				
	2004	2005	2006	2007
%	-2,5	7,3	6,8	6,0
T€	-340	992	915	800

Cash-Flow				
	2004	2005	2006	2007
%	7,9	7,3	7,4	7,4
T€	1060	992	1002	996

Wertänderung				
	2004	2005	2006	2007
%	-10,4	0,0	-0,6	-1,5
T€	-1400	0	-88	-196

Bruttoeinnahmen (Solldmiete)				
	2004	2005	2006	2007
%	8,0	7,7	7,8	7,9
T€	1081	1040	1048	1065

Bewirtschaftung				
	2004	2005	2006	2007
%	-0,2	-0,4	-0,3	-0,5
T€	-21	-49	-46	-69

Ankäufe				
	2004	2005	2006	2007
%	0,0	0,0	0,0	0,0
T€	0	0	0	0

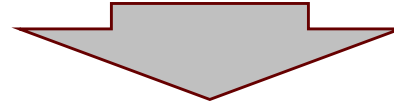
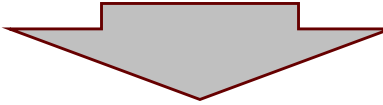
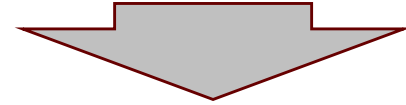
Bestand + Projekte				
	2004	2005	2006	2007
%	-10,4	0,0	-0,6	-1,5
T€	-1400	0	-88	-196

Verkäufe				
	2004	2005	2006	2007
%	0,0	0,0	0,0	0,0
T€	0	0	0	0

Kaufpreisbeurteilung

Bestandsbewertung

Verkaufswertermittlung



DCF

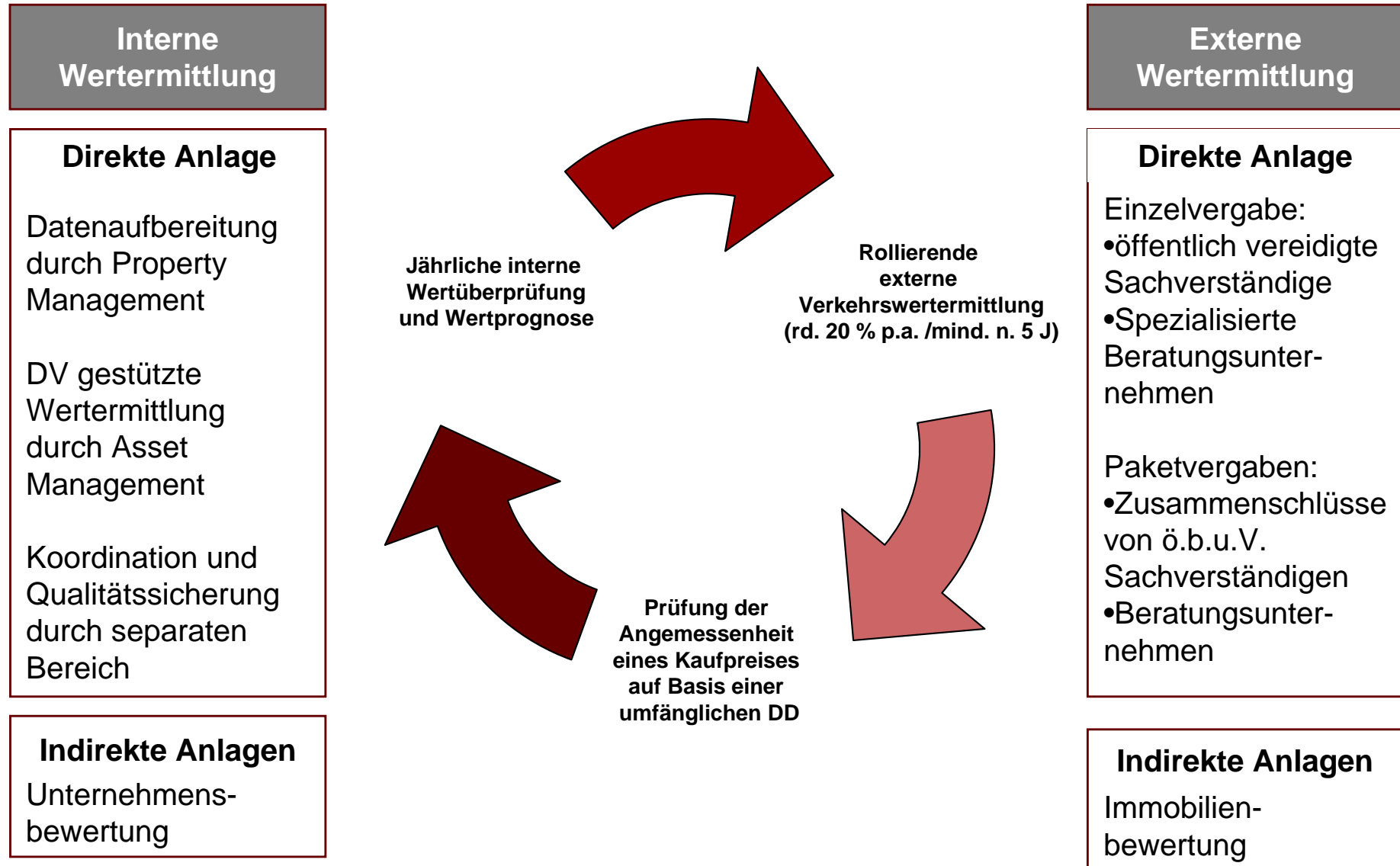
i.d.R stat. Ertragswert

i.d.R stat. Ertragswert



# Anforderungen an Immobilienbewerter

## AMB Generali: Pragmatischer Ansatz



# Anforderungen an Immobilienbewerter

## Die Sicht eines Versicherungsunternehmens

---

Immobilienbewertungen bei Versicherungsunternehmen

Vorgehensweise bei der AMB Generali Gruppe

**Anmerkungen aus unserer Sicht**

# Anforderungen an Immobilienbewerter

## AMB Generali: Anmerkungen aus unserer Sicht

---

	Vorteile	Nachteile
Interne Wertermittlung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Meist bessere Objekt- und Nutzerkenntnis</li><li>• Bei vorhandener Datenlage zeitlich effizienter</li><li>• Kostengünstiger , standardisiert</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fehlende neutrale Meinung</li><li>• Fehlender Qualitätsreview der Bewirtschaftungsleistung</li><li>• Hoher Koordinationsaufwand</li></ul>
Externe Wertermittlung	<ul style="list-style-type: none"><li>• „Objektive“ Marktkenntnis</li><li>• Grundlagenprüfung (IDW PS 322)</li><li>• Positive Außenwirkung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kostenaufwendig</li><li>• Unterschiedliche Bewertungsannahmen und Vorgehensweisen bei unterschiedlichen Gutachtern</li><li>• Unterschiedliche Qualitäten</li></ul>

# Anforderungen an Immobilienbewerter

## AMB Generali: Entscheidungsrelevante Kriterien zur Auftragserteilung

---

### Gutachter

Berufliche Qualifikation

ö.b.u.V

Zertifiziert

RICS

Fachliche Kompetenz

Hotels

Logistik

Einzelhandel

Marktkennnisse und Expertise

Vermietung

Angebot – und Nachfrage

Investment

..... und gute Nerven !

### Gutachten

Dokumentation und Herleitung

Vollständigkeit

Struktur

EDV

# Anforderungen an Immobilienbewerter

## AMB Generali: Anmerkungen aus unserer Sicht

---

- ➔ Für Portfoliosteuerung, internationale Nachweispflichten sowie investitorientierte Wertfindungen ➔ ein Muss: dynamische Bewertung
- ➔ Hierzu müssen jedoch entsprechende Marktinformationen (z.B. Diskontierungszins) transparent und objektiv verfügbar sein
- ➔ Stärkere Berücksichtigung der Investorensicht bei der Wahl von Bewertungsparametern (z.B. Finanzierung, Cash-Flow)
- ➔ Die Dienstleistungstiefe und -breite von Gutachtern sollte größer sein (technisches know-how, Prüfung statt Annahmen.... )

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

---

AMB Generali Immobilien GmbH  
Mark Wolter  
Agrippinawerft 30  
50678 Köln

Telefon +49 (0) 221 4203 140  
Telefax +49 (0) 221 4203 130 140

mark.wolter@amb.de