

Immobilienbewertung für Offene Immobilienfonds

7. Hamburger Forum für Geomatik,
Hamburg - Wilhelmsburg

12. Juni 2014

Vorstellung *Nils Warnecke*

Beruflicher Werdegang

seit 08/2010 Union Investment Real Estate GmbH in Hamburg,
als **Senior Valuation Expert**



2008 - 2010 Immobilien Bremen AöR in Bremen,
als **Projektleiter Strategisches Portfoliomanagement**

seit 2006 Mitglied im DVW-Arbeitskreis 6 „Immobilienwertermittlung“

2002 - 2008 DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
in Frankfurt/ M., als **Senior Executive Valuation**
im Bereich Real Estate Asset Management, Valuation Departement

1999 - 2000 Büro des Immobiliensachverständigen Altmeyen in Braunschweig,
als **Dipl.-Ing.** mit dem Schwerpunkt Verkehrswertermittlung
gewerblicher Immobilien

Vorstellung *Nils Warnecke*

Weiterbildung

- 2008 - 2009 APC bei der RICS,
Abschluss als Professional Member der RICS (**MRICS**)
- 2004 - 2005 Immobilienakademie der European Business School
in Oestrich-Winkel, Abschluss des Kontaktstudiums
Immobilienökonomie als **Immobilienökonom (ebs)**

Ausbildung

- 2000 - 2002 Bezirksregierung Weser-Ems,
Abschluss des Zweiten Staatsexamens
als **Assessor** des Vermessungs- und Liegenschaftswesens
- 1993 - 1999 Universität Hannover, Studiengang Geodäsie,
Abschluss als **Dipl.-Ing.**

Ehrenamtliches Engagement

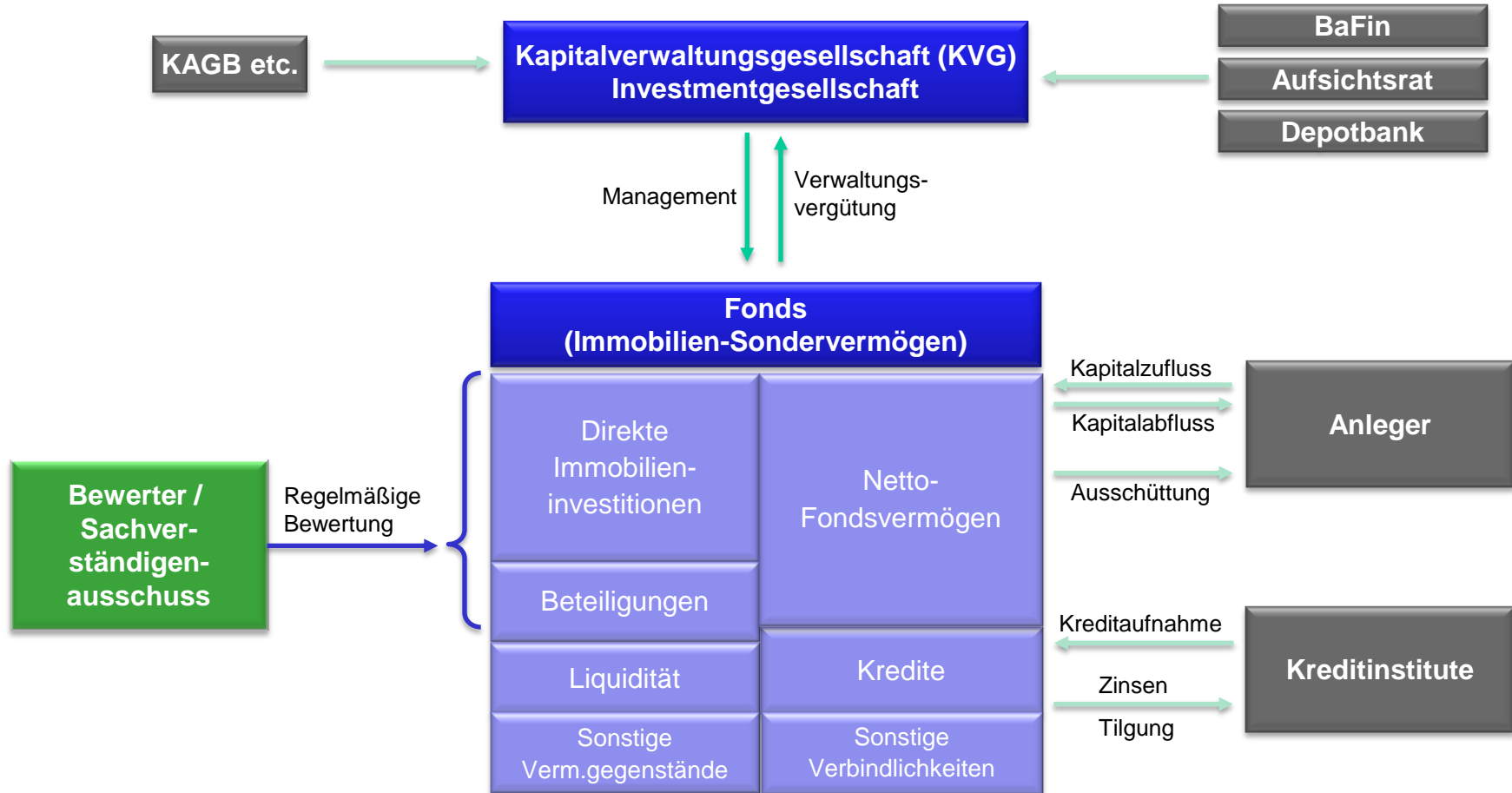
- seit 2007 Mitarbeit im DVW AK6 – Immobilienwertermittlung



Übersicht

- Offene Immobilienfonds
- Bedeutung der Immobilienbewertung
- Sachverständigenwesen
- Wertermittlungsverfahren
- Aufgaben der KVG

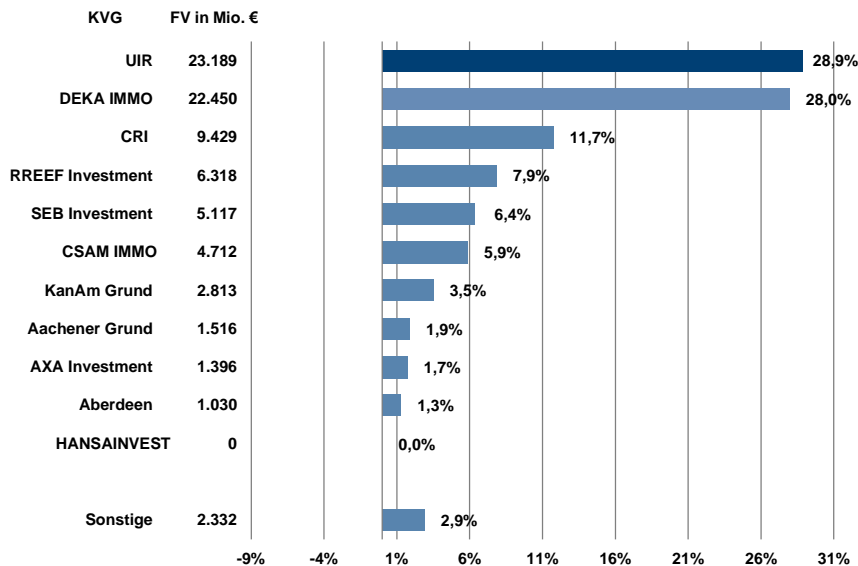
Offene Immobilienfonds



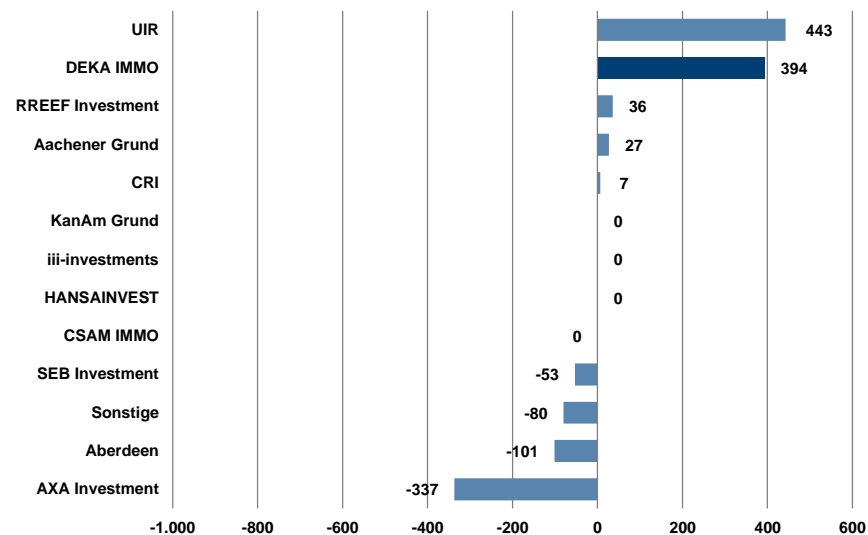
Quelle: eigene Darstellung

Offene Immobilienfonds

Marktanteil an FV (%) und FV (Mio. €)



Nettomittelaufkommen lfd. Jahr (Mio. €)

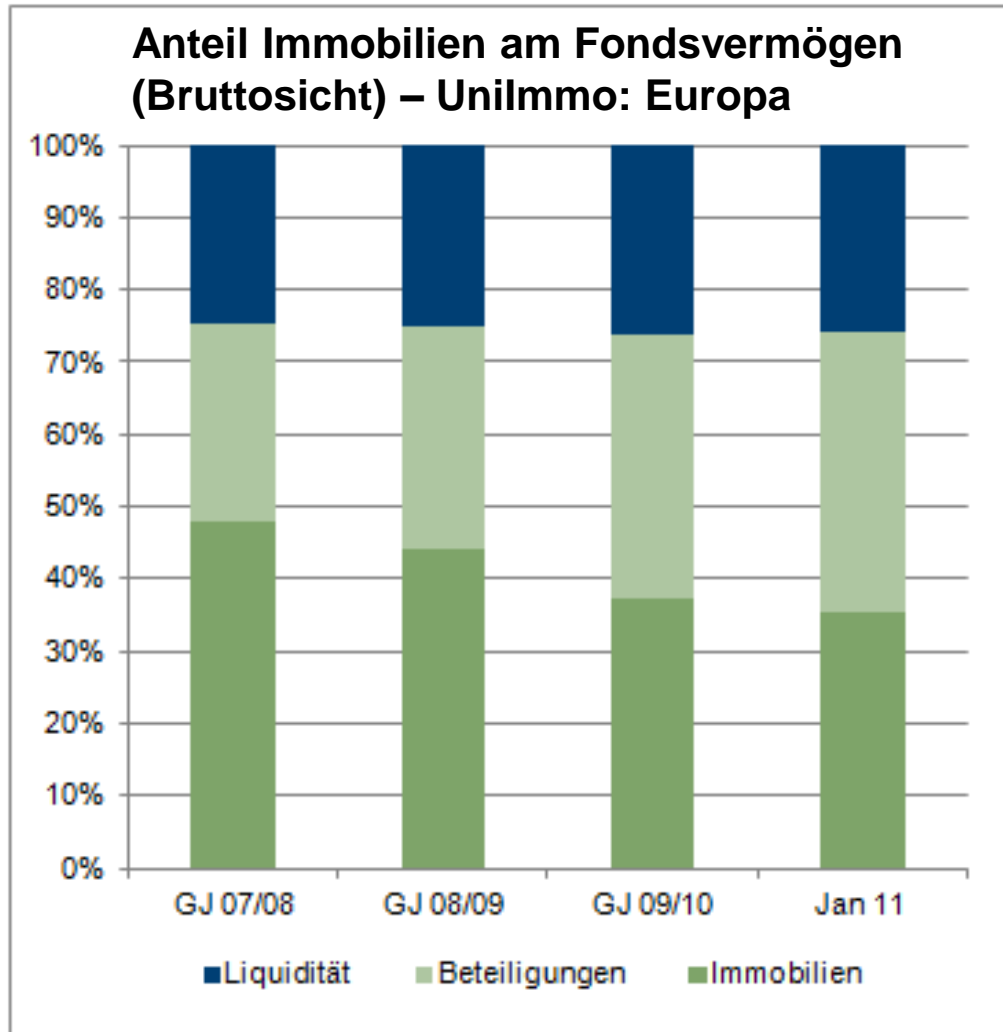


Quelle: BVI – Stand 31.03.2014

Bedeutung der Immobilienbewertung

- Offene Immobilienfonds benötigen einen marktabgeleiteten Anteilscheinpreis
- Immobilien werden aber nicht - wie z.B. Aktien - an der Börse gehandelt
- Buchwerte auf handelsrechtlicher Grundlage sind nicht marktabgeleitet
- **Implementierung von Verkehrswerten als Surrogat für fehlende Börsenwerte**
- Ähnliches Konzept bei G-REITs: Bilanzierung von Fair Values i.S.v. Marktwerten
 - aber Börsenwerte bestimmen den Anteilpreis des REIT, Bedeutung von Fair Values deshalb geringer als der Verkehrswerte bei OIF

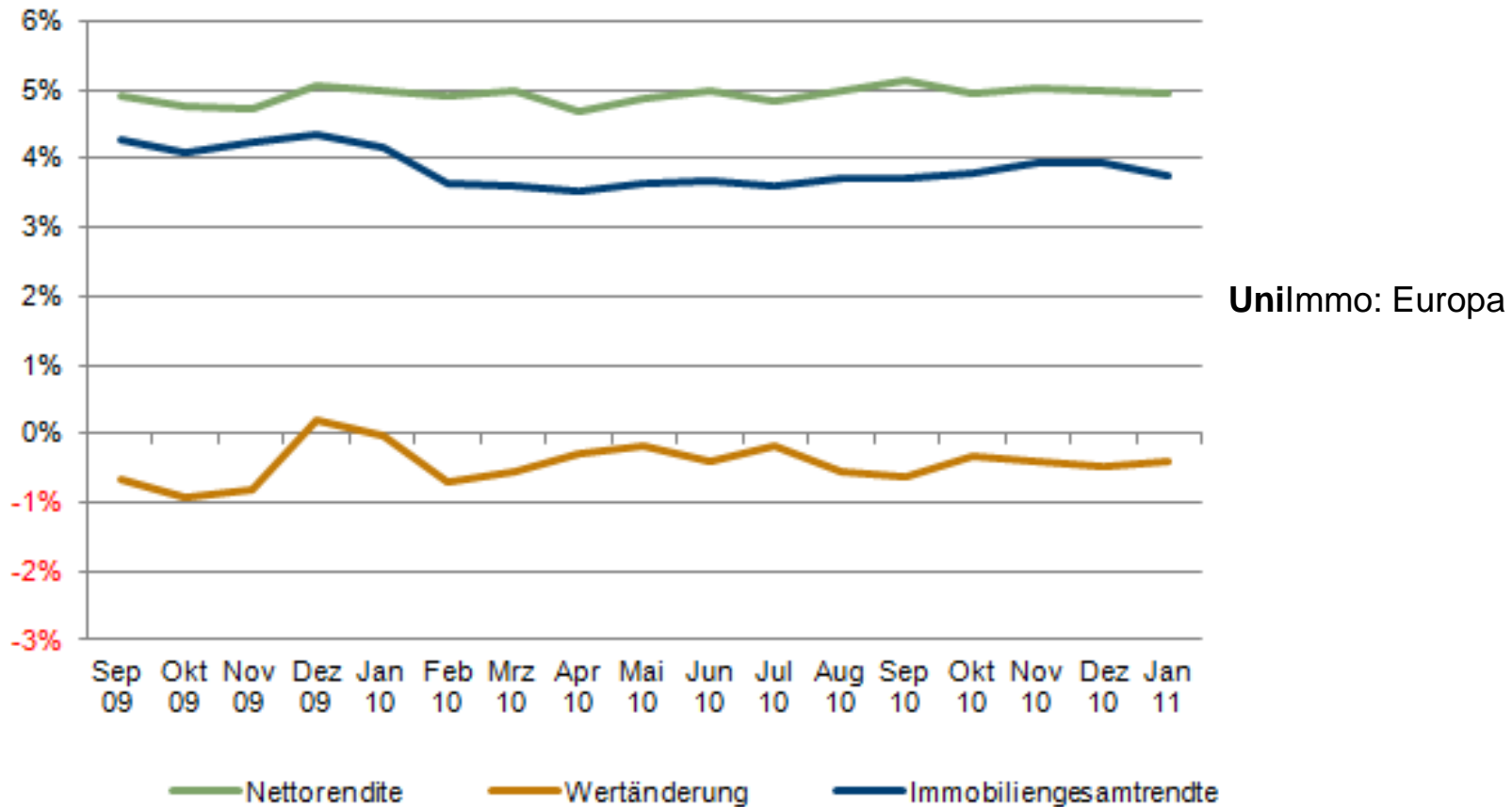
Bedeutung der Immobilienbewertung



Quelle: Berechnung UIR - FOS

Bedeutung der Immobilienbewertung

Entwicklung 12-Monatsrendite Immobilien



Quelle: Berechnung UIR - FOS

Sachverständigenwesen

- Bewertung einer Immobilie **vierteljährlich** durch **zwei unabhängige Bewerter**
 - Beide ermitteln einen eigenen Verkehrswert
 - Buchung des arithmetischen Mittelwertes beider Verkehrswerte
- Bewertung einer Immobilie vor Ankauf durch **zwei unabhängige Bewerter**
- **Besichtigung** der Immobilien **einmal jährlich** durch beide Bewerter
- **Voraussetzung für Bewertertätigkeit:**
 - persönliche Integrität,
 - wirtschaftliche Unabhängigkeit und
 - Berufserfahrung auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien
- **Bestellung eines Bewerter für maximal 3 Jahre**
 - bei der BAFin anzuzeigen
 - Wiederbestellung nach einer 2-jährigen Ruhephase
- Ankaufsbewerter dürfen nicht Regelbewertung durchführen
- **Sonderregelungen für SpezialAIF** (Spezialfonds):
 - diverse Regelungen dürfen abbedungen werden
 - Aber: Immobilienbewertung muss erfolgen
 - Regelfall:
Sachverständigenausschuss mit drei Bewertern, die jährlich bewerten

Wertermittlungsverfahren

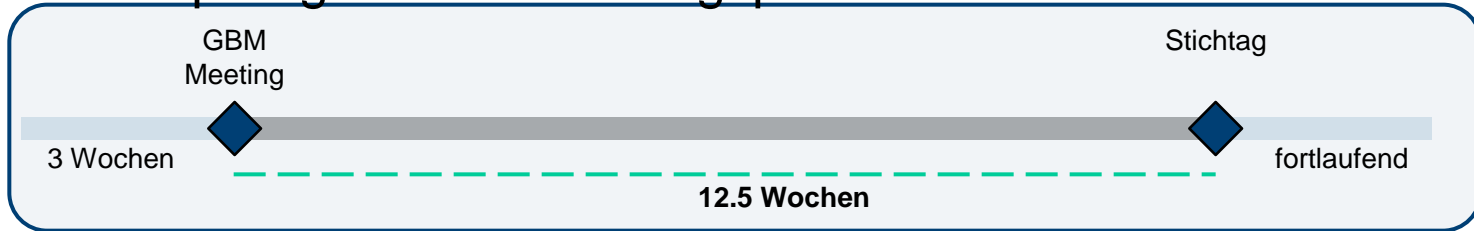
- **Ertragswertverfahren**
- Sachwertverfahren
- Vergleichswertverfahren
- immobilienmarktspezifische Wertermittlungsverfahren (landesübliche Verfahren):
 - Discounted Cashflow Methode
 - Investment Methode
 - etc.

Aufgaben der KVG

An-/ Verkauf	Bestand	Anzahl	Organisation
<ul style="list-style-type: none"> ● Sachverständigenpool ● Mitwirkung im An- u. Verkaufsprozess ● Ankaufsbewertung des externen SV ● Bewertungsprognose 	<ul style="list-style-type: none"> ● Vierteljährliche Bewertung bei Publikumsfonds (2B) ● Jährliche Bewertung bei Spezialfonds (SV) ● Objektbesichtigungen Bewerber ● Bewertungsplanung und -forecasting ● Reporting ● Wertungsauswirkungen Vermietung 	<ul style="list-style-type: none"> ca. 2.070 Gutachten p.a. ca. 102 Tage p.a. ca. 356 Prognosen plus RFC Diverse Adhoc 	<ul style="list-style-type: none"> ● Sachverständigenbestellung u. -rotation ● Bewertungsrichtlinien, Rahmenverträge, Vergütungsregelungen etc. ● Termin- und Reiseplanung ● Beauftragung und Rechnungsbe-arbeitung ● Gutachtenverwaltung

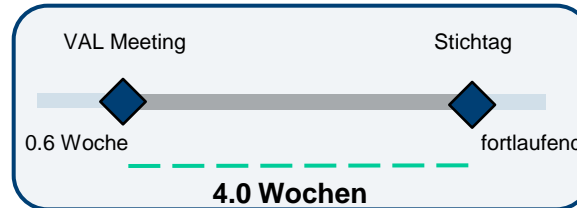
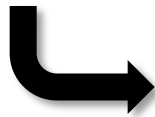
Aufgaben der KVG

- 2012: Ursprünglicher Bewertungsprozess



Ca. 380 Gutachten / Jahr

- 2013: Einführung der vierteljährlichen Bewertung

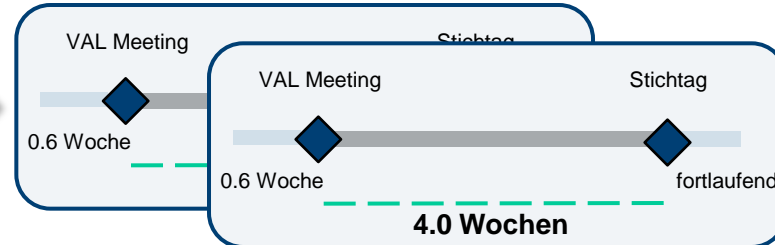


Ca. 1'000 Gutachten / Jahr
Verkürzung auf 4 Wo

- Ab 22.07.2014: Parallelbewertung durch 2 unabhängige Gutachter



Ca. 2'000 Gutachten / Jahr
Erhöhung SV-Wesen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Fragen?