

Schwerpunkt Unternehmensimmobilien

Die Rolle des Asset Managers bei Fragen der Bilanzierung und Bewertung

Auch von den Akteuren in den Finanzressorts deutscher Firmen wird der unternehmenseigene Immobilienbestand zunehmend als wichtige strategische Komponente wahrgenommen. Das Ziel dabei ist vor allem eine möglichst optimale Abbildung des eigenen Immobilienvermögens in der Bilanz. Wie der Autor des folgenden Beitrags zu berichten weiß, kommt Asset Managern hierbei eine Schlüsselrolle zu. Insbesondere bei Aspekten zur Bewertung und Bilanzierung von Unternehmensimmobilien sei deren Input gefragt. Vor dem Hintergrund des gestiegenen Einflusses internationaler Bilanzierungsvorschriften handelt es sich hierbei um eine anspruchsvolle Aufgabe. Darüber hinaus liefert der Beitrag einen Überblick über die vielfältigen weiteren Einsatzgebiete, die den Asset Manager bei der Betreuung von Unternehmensimmobilien erwarten. Red.

Die Globalisierung hat das Verständnis von Corporate Real Estate grundlegend verändert. Viele Unternehmen betrachten Immobilien nicht mehr bloß als „immobiler“ Positionen in ihren Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen (GuV). Im Gegenteil: Die Finanzressorts haben sie als strategisches Feld identifiziert, das zwar Kosten verursacht, auf dem sich aber großes Wertpotenzial mobilisieren lässt. Die Kosten von Unternehmensimmobilien zu senken und ihren Wert zu heben, ist daher immer häufiger das Ziel der Corporate-Finance-Bereiche. Ihr Anspruch liegt darin, das eigene Immobilienvermögen optimal in der Bilanz abzubilden und dem Unternehmen gleichzeitig die Ressource Immobilie flexibel bereit zu stellen und dann wieder zu vermarkten, wenn sie entbehrlich geworden ist.

Jüngst haben sich die Anforderungen an Bewertung und Bilanzierung durch internationale Bewertungsverfahren und Rechnungslegungsvorschriften verändert

und verschärft. Daher gewinnt die Unterstützung und Beratung durch externe Asset Manager immer mehr an Bedeutung: Er kennt alle nationalen und internationalen Bewertungsverfahren, Rechnungslegungsvorschriften und Dokumentationspflichten für Immobilien. Kunden kann er daher bereits im Vorfeld die bilanziellen Auswirkungen von Immobilienentscheidungen aufzeigen.

Das Handwerkszeug

Die Bewertung von Unternehmensimmobilien ist ein wichtiges Handwerkszeug für jeden Asset Manager. Nicht nur mit Blick auf die Abbildung von Immobilien in der Bilanz erwarten Kunden von ihm, dass er alle in Deutschland gängigen Bewertungsverfahren wie das Verkehrswertverfahren, Sachwertverfahren oder auch Ertragswertverfahren beherrscht. Denn die Gründe für eine Immobilienbewertung können vielfältig sein: Sie reichen vom Ankauf und Verkauf der Immobilien über Firmenübernahmen oder Fusionen bis hin zu steuerlichen Gründen.

Neben den klassischen nationalen Bewertungsverfahren gewinnen in Deutschland auch internationale Wertermittlungsverfahren wie die Discounted-Cashflow-Methode oder das Residualverfahren an Bedeutung. Auch diese Verfahren muss der Asset Manager beherrschen und problemlos anwenden können. Dabei ist es wichtig, dem Kunden die Unterschiede und Sichtweise der jeweiligen Bewertungsverfahren zu verdeutlichen, da immer häufiger unterschiedliche Verfahren zum Einsatz kommen. Der Asset Manager muss

demnach das Bewertungs-Know-how nicht nur im Hause haben – er muss auf Kundenwunsch auch jederzeit in der Lage sein, externe Gutachten von spezialisierten Immobilienbewertern einzuholen und zu plausibilisieren. Denn insbesondere im Rahmen großer Ankaufs-, Investitions- oder Verkaufsvorhaben wünschen Kunden oftmals mehrere Gutachten.

Drei Regelwerke für die Immobilie

Auch die Anforderungen an die Bilanzierung von Immobilien sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. War der Umgang der Konzerne und großen Unternehmen in Deutschland mit Immobilien in den Jahresabschlüssen früher allein durch das HGB geprägt, so wuchs ab Mitte der neunziger Jahre der Einfluss der US-Jahresabschlussvorschriften (United States Generally Accepted Accounting Principles, kurz: US-GAAP). Immobilien mussten somit in der Rechnungslegung von Unternehmen mit ausländischer Börsennotierung oder internationalem Investorenkreis bereits sehr früh sowohl nach HGB- als auch nach US-GAAP abgebildet werden.

Obwohl den US-GAAP aus amerikanischer Sicht zeitweise die Rolle einer internationalen Rechnungslegungsvorschrift zugeordnet war, begann 2001 die Arbeit an einer weiteren internationalen Richtschnur. Die sogenannten International Financial Reporting Standards (IFRS) mit den International Accounting Standards (IAS) – kurz: IFRS/IAS – sollten als Fernziel alle nationalen Rechnungslegungsvorschriften ersetzen. Im September 2003 wurden sie von der EU-Kommission rechtsverbindlich für viele börsennotierte Unternehmen der EU-Mitgliedstaaten in die EU eingeführt und Übergangsfristen bis teilweise 2007 gewährt.

Mitunter müssen Unternehmen ihre Immobilien nun nach drei unterschiedlichen Regelwerken darstellen. Zwischenzeitlich ist jedoch davon auszugehen, dass der US-GAAP an Bedeutung verlieren wird. Denn im November 2007 lockerte die amerikanische Börsenaufsicht die Rege-

Der Autor



Michael Belau

Managing Director, CORPUS SIREO Asset Management Commercial GmbH, Heusenstamm

lungen für ausländische Unternehmen, die an US-Börsen gelistet sind. Sie verlangt seither nicht mehr zwingend die Anwendung der US-GAAP. Stattdessen wird nun alternativ auch der Abschluss nach IFRS akzeptiert. Diesen möchte der deutsche Gesetzgeber nunmehr auch für kleine und mittelständische Unternehmen einführen. Das HGB könnte demnach mittelfristig durch ein möglicherweise stärker national ausgeprägtes IFRS/IAS abgelöst werden.

Bei Jahresabschlüssen und der Bilanzierung sind Asset Manager oftmals das unverzichtbare Bindeglied zwischen dem Finanzbereich von Unternehmen und dem operativen Immobilienmanagement. Denn als Property Management oder kaufmännisches Facility Management gehört dies in vielen größeren Unternehmen nicht zum Kerngeschäft und ist daher meist an externe kaufmännische Verwalter ausgelagert. An solchen Schnittstellen arbeiten Asset Manager üblicherweise als Dienstleister und Berater.

Kundenmehrwert dank Monitoring

Kunden erwarten dann von ihnen, dass sie alle für den Jahresabschluss und die Bilanz erforderlichen Daten, Unterlagen und Nachweise termingerecht liefern und diese immobilienwirtschaftlich kommentieren. Hierzu gibt der Asset Manager dem Property Management oder kaufmännischen Verwalter detaillierte fachliche und kaufmännische Vorgaben zu der Datenbasis und -struktur, die für die unterschiedlichen Rechnungslegungsvorschriften von Bedeutung sind. Diese validiert und plausibilisiert er und fasst sie dann gemeinsam mit den Kommentierungen – den Regelwerken entsprechend – „schlüsselfertig“ für die jeweiligen Bilanzen und GuVs an den Finanzbereich des Unternehmens.

Das Know-how des Asset Managers ist jedoch nicht nur dann gefragt, wenn Immobilien in den Bilanzen dargestellt werden sollen. Vielmehr stellt das Asset Management durch fortlaufendes Monitoring des Property Managements sicher, dass bereits im Jahresverlauf alle für die Finanzbereiche der Unternehmen wesentlichen Informationen und Kommentierungen vorliegen. Regelmäßig prüft er hierzu operative Property-Management-Daten wie Mieten, Betriebs- und Facility-Management-Kosten – aber auch Sondereffekte oder Rückstellungen – auf ihre Konsequenzen für die Bilanz.

Daraus ergibt sich wichtiger Input für die unternehmenseigenen Kontroll- und Risikomanagement-Systeme. Er gewährleistet, dass die Bilanz- und GuV-Position „Immobilie“ auch unterjährig im Blickfeld des Topmanagements steht, Risiken frühzeitig erkannt und ihnen somit entgegen-gesteuert werden kann. Mit Blick auf den Mehrwert für den Kunden werden diese Daten zusätzlich durch den Asset Manager auf Wertsteigerungs- oder Kostensenkungspotenziale untersucht und dann in Abstimmung mit dem Kunden realisiert.

Bei allen diesen Themen und Aufgabenstellungen arbeiten Asset Manager in enger Abstimmung mit dem Kunden. Fortlaufend besprechen sie mit dem Finanzbereich des Auftraggebers immobilienrelevante Daten und deren Auswirkung auf die Jahresabschlüsse. Gemeinsam wird dann überlegt, welche Maßnahmen bei der aktiver Steuerung des Immobilienportfolios wie eingesetzt werden sollen.

Aber auch alltägliche Asset-Management-Themen wie die Bewertung von Leerstand im Unternehmensimmobilienportfolio oder die Auswirkung mietfreier Zeit auf die in IFRS/IAS zu bildenden linearen Mietzahlungen über den gesamten Mietzeitraum fordern eine ebenso enge Abstimmung mit dem Kunden. Gleiches gilt für interne und externe Sonderkontrollen wie zum Beispiel interne Kontrollsysteme (IKS): Sie kann der Asset Manager mit wesentlichem Input zu den Unternehmensimmobilien unterstützen.

Datenqualität mithilfe von Stresstests sichern

Asset-Management-Kunden stellen hohe Anforderung an die Qualität gelieferter Immobiliendaten und Kommentierungen, da diese eins zu eins in die Rechnungslegungen einfließen, nach denen ein Unternehmen bilanziert. Die üblicherweise vom Property Management zur Verfügung gestellten Daten, Reports und Kommentierungen werden daher laufend in ihrer Gesamtheit mithilfe von Benchmarks und Entwicklungszeitreihen validiert und veranschaulicht. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass Asset Manager auch ein eigenes Qualitätssicherungssystem besitzen. Zur Qualitätskontrolle führen Asset Manager in der Regel bereits bei den Quartalsabschlüssen in Abstimmung mit externen Wirtschaftsprüfern regelmäßige „Stresstests“ der Daten, Bewertungen und Kommentierungen durch. Daraus ergeben sich

Chancen für die Qualitätssicherung: Denn während Asset Manager gemeinsam mit dem Finanzbereich des Kunden die Daten auf ihre Belastbarkeit prüfen, können Finanzstrategie, Bilanzpolitik und Asset Management fortlaufend angeglichen werden.

Große Immobilienportfolios lassen sich heute nur mithilfe einer speziellen IT-Infrastruktur analysieren und auswerten. IT-Lösungen wie zum Beispiel SAP BW sind in der Lage, die Daten selbst umfangreicher Immobilienportfolios zu managen. Wichtigste Ressource eines Asset Managers ist jedoch qualifiziertes Personal. Meist sind Asset Manager für die vorgenannten Aufgaben Diplom-Kaufleute oder Diplom-Betriebswirte, die gleichzeitig umfangreiche Immobilienerfahrung besitzen. Sie beherrschen nicht nur das kaufmännische Grundrüstzeug und die unterschiedlichen Rechnungslegungsvorschriften, sondern kennen sich auch mit Themen des Corporate Real Estate Asset Management (Ankauf, Anmietung, Bestandsmanagement inklusive Mietvertragsmanagement und Facility Management, Projektentwicklung, Vermietung, Verkauf) sehr gut aus. Diese Spezialisten müssen unternehmerisch denken und handeln können.

Nachfrage bleibt hoch

Infolge der rasanten Globalisierung und Anforderungen des internationalen Finanzmarktes besitzt das Asset Management von Corporate Real Estate einen wachsenden Stellenwert für deutsche Unternehmen. Gleichzeitig erhöhen neue internationale Rechnungslegungsvorschriften und Bewertungsansätze die Ansprüche an das Corporate Real Estate Management enorm. Eine Professionalisierung des Asset Management für Unternehmensimmobilien ist die Folge, die sich insbesondere durch das Outsourcing von Teilen oder kompletten unternehmenseigenen Immobilienabteilungen an spezialisierte und erfahrene Asset Manager für Unternehmensimmobilien schnell und erfolgreich realisieren lässt.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Rezession kann aktives Asset Management von Unternehmensimmobilien einen erheblichen Beitrag zu geringeren Kosten und mehr Liquidität leisten. Daher ist davon auszugehen, dass das Bewusstsein der bilanziellen Bedeutung von Immobilien in Unternehmen weiter steigt und Asset-Management-Knowhow künftig noch stärker nachgefragt wird.