

[Consus_press kit_Valuation Metrics]

Brauchen wir eine neue Methode, um Immobilienentwickler am Kapitalmarkt zu bewerten?

Das Geschäftsmodell von Immobilienunternehmen ist schwierig zu bewerten, denn Projektentwickler und Bestandshalter generieren ihre Erträge anders als klassische Industrieunternehmen. Aber auch untereinander gibt es deutlich Unterschiede. So kaufen Portfoliounternehmen Immobilien, verwalten diese und verkaufen die Gebäude nach einer Halteperiode zwischen fünf bis zehn Jahren wieder. Bauträger generieren ihre Gewinne hingegen aus der Entwicklung und dem anschließenden Verkauf von Gebäuden.

Trotzdem werden bei der Unternehmensbewertung von Entwicklern und Bestandhaltern häufig allgemeine Kennzahlen herangezogen, die nicht ausreichend auf die jeweiligen Geschäftsmodelle eingehen. In einer aktuell in Erstellung befindlichen Studie untersuchen Prof. Dr. Roland Füss, Professor für Real Estate Finance an der Universität St. Gallen und Gianluca Marcato, Professor of Finance and Real Estate an der University of Reading dieses Phänomen. Sie wollen sektorspezifische Bewertungsmethoden prüfen, die den Unterschieden der Geschäftsfelder von Bestandhaltern ebenso wie Entwicklern Rechnung tragen. Ziel ist die Identifikation von „Best Practice Valuation Guidelines“ für die Kapitalmärkte, die eine Vergleichbarkeit in der Bewertung von Immobilienunternehmen über Tätigkeitsbereiche und Sektoren hinweg gewährleisten können.

Die Consus Real Estate AG ist der führende Immobilienentwickler in den Top 9 Städten in Deutschland. Als Impulsgeber und Initiator der Studie will die Consus das Bewusstsein am Markt für die Unterschiede und für die entsprechend notwendige Ausdifferenzierung der Bewertungskriterien schärfen.

Ein sinnvolles Bewertungskriterium könnte bei Entwicklern beispielsweise sein, die Unternehmensbewertung gemessen am Gewinn vor Steuern, Zinsen, Abschreibungen und Amortisation (EBITDA) heranzuziehen bzw. den Enterprise Value (EV), d.h. der Börsenwert des Unternehmens zuzüglich der Nettoverschuldung, zum EBITDA ins Verhältnis zu setzen.

Die finalen Ergebnisse der Studie werden für März 2020 erwartet.

Kontakt

Consus Real Estate AG
Annette von Zitzewitz
Kurfürstendamm 188-189
10707 Berlin
+49 171 2432736
a.von.zitzewitz@consus.ag