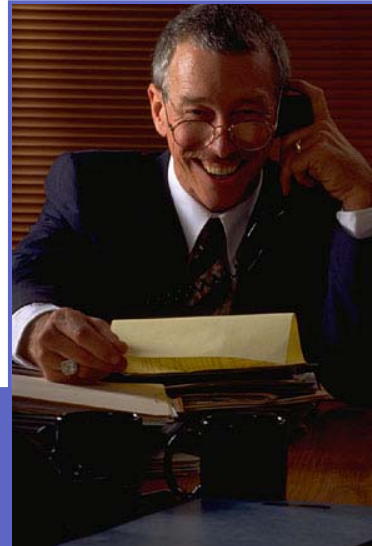


Bodenseeforum
2./3. Oktober 2003
im GZH Friedrichshafen



Immobilienbewertung im Licht
der International Accounting
Standards (IAS)/
International Financial Reporting
Standards (IFRS)



Ralf Karl-Friedrich Jäger
Dipl. Inf.-Wiss.(Uni), Dipl. Betriebswirt (FH)

3. Oktober 2003

ABB

Inhalt

- **Kurzporträt ABB**
- Harmonisierung der externen Rechnungslegung
- Immobilien nach IAS / IFRS
- Ausblick

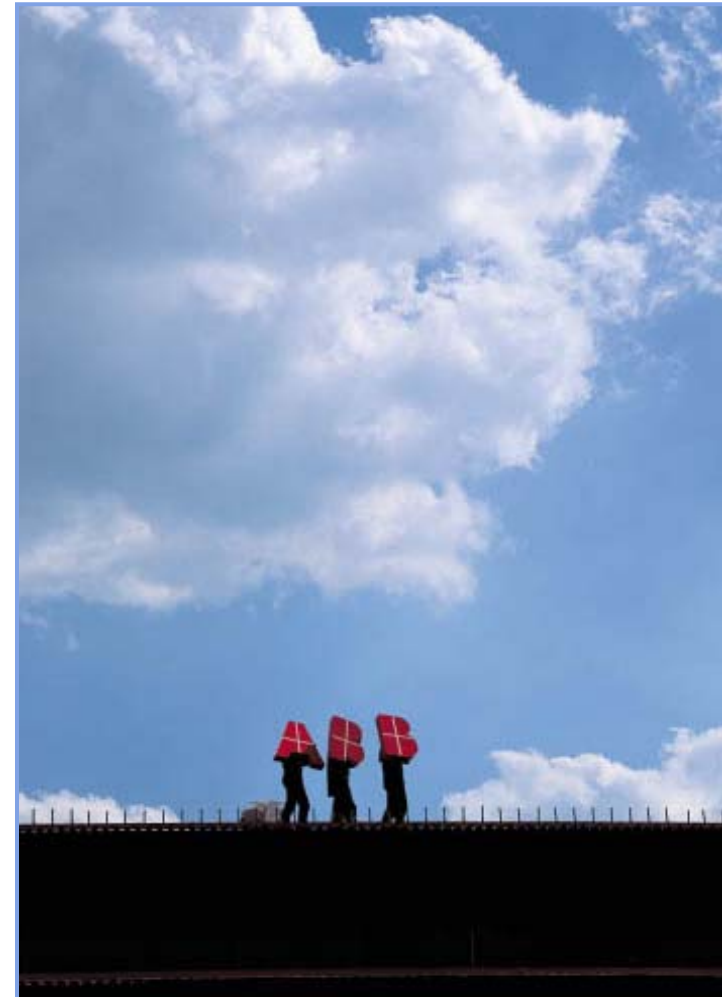


ABB in Kürze

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

- Energietechnik
- Automationstechnik

Im Jahre 2002 erwirtschaftete ABB einen Umsatz von \$ 18.3 Mrd.
Mit 133'000 Angestellten ist sie in rund 100 Ländern vertreten.

ABB Immobilien AG - Kurzporträt

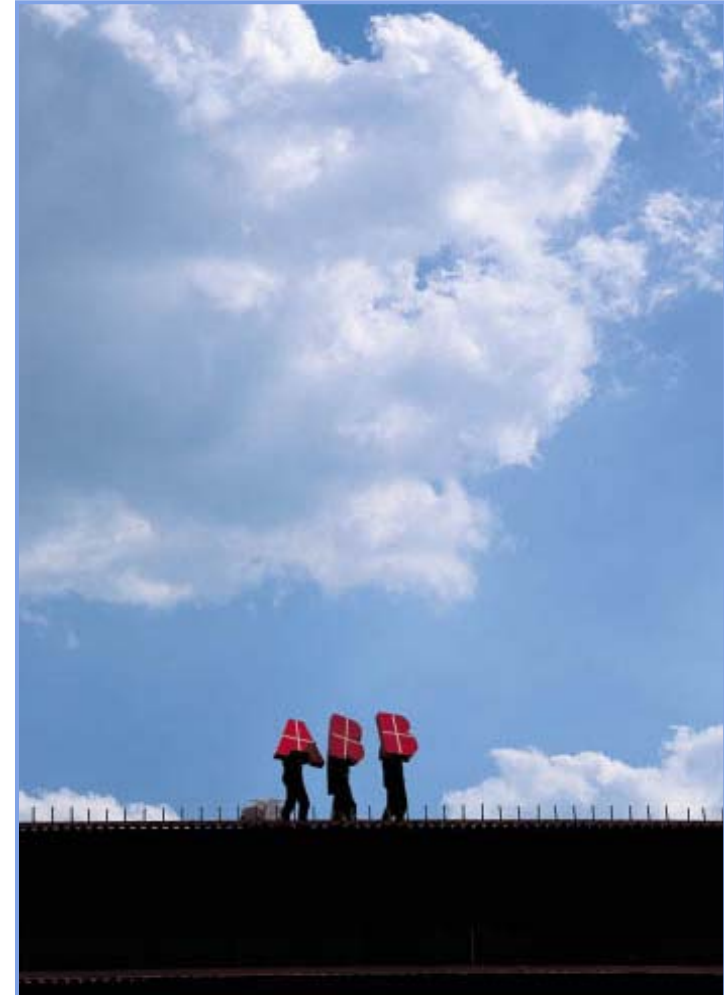
Die ABB Immobilien AG, eine Gesellschaft der ABB Schweiz Holding AG, ist tätig auf allen Gebieten des Corporate Real Estate Management.

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

Im Zusammenspiel dieser drei Geschäftsbereiche entsteht ebenfalls Raum - das kreative Umfeld zur optimalen Beherrschung aller unternehmerischen Prozesse. Und damit der entscheidende Handlungsspielraum für unseren Erfolg.

Inhalt

- Kurzporträt ABB
- **Harmonisierung der externen Rechnungslegung**
- Immobilien nach IAS / IFRS
- Ausblick



Ziele der Präsentation

- Einführung in die Harmonisierung der externen Rechnungslegung von Unternehmungen
- Bewertung von Grundstücken und Gebäuden nach IAS 16, IAS 40 in Verbindung mit IAS 36 kennen und die Auswirkungen auf Bilanz und Strategie von Unternehmungen verstehen
- Rolle der Wertermittler bei der Rechnungslegung und die Anforderungen der Wirtschaftsprüfung kennen

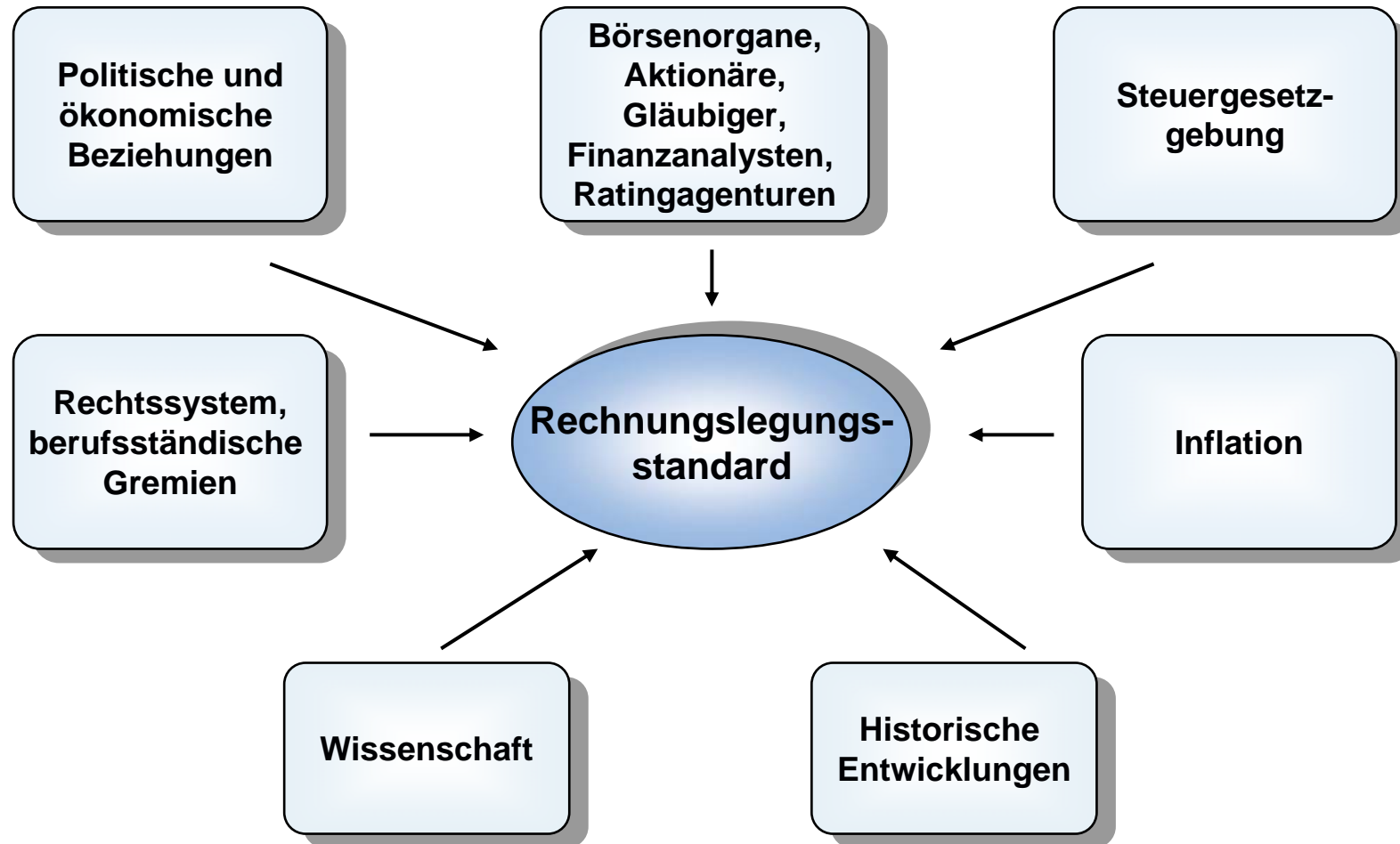
Harmonisierung der externen Rechnungslegung

- Internationale Integration der Geld- und Kapitalmärkte
- Steigende Nachfrage nach ausländischem Kapital (z.B. NYSE)
- Konvergenz nationaler Rechnungslegungssysteme
- Wachsende Nachfrage nach transparenten und vergleichbaren Jahresabschlüssen
- Merger and Acquisition – Aktivitäten
- Globale Boards, die unabhängig und kompetent Regeln aufstellen

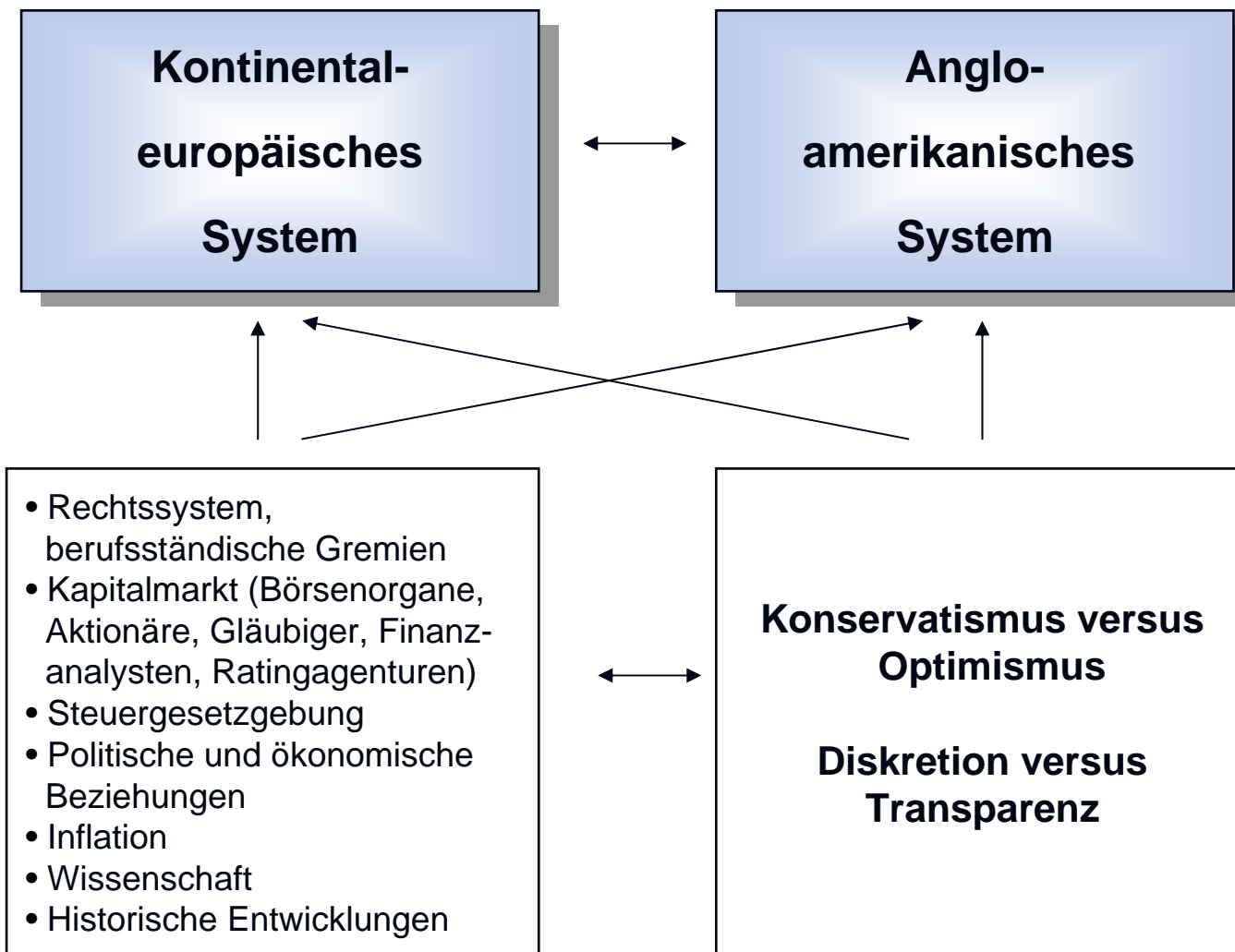
Harmonisierung der externen Rechnungslegung

- Globale Investitionsstrategien
- Fragmentierung der Produktion
- Veränderung der horizontalen / vertikalen Fertigungstiefe
- Diversifizierung von Produktionsstandorten
- Desinvestitionen von Sparten / Produktelinien

Harmonisierung der externen Rechnungslegung



Harmonisierung der externen Rechnungslegung



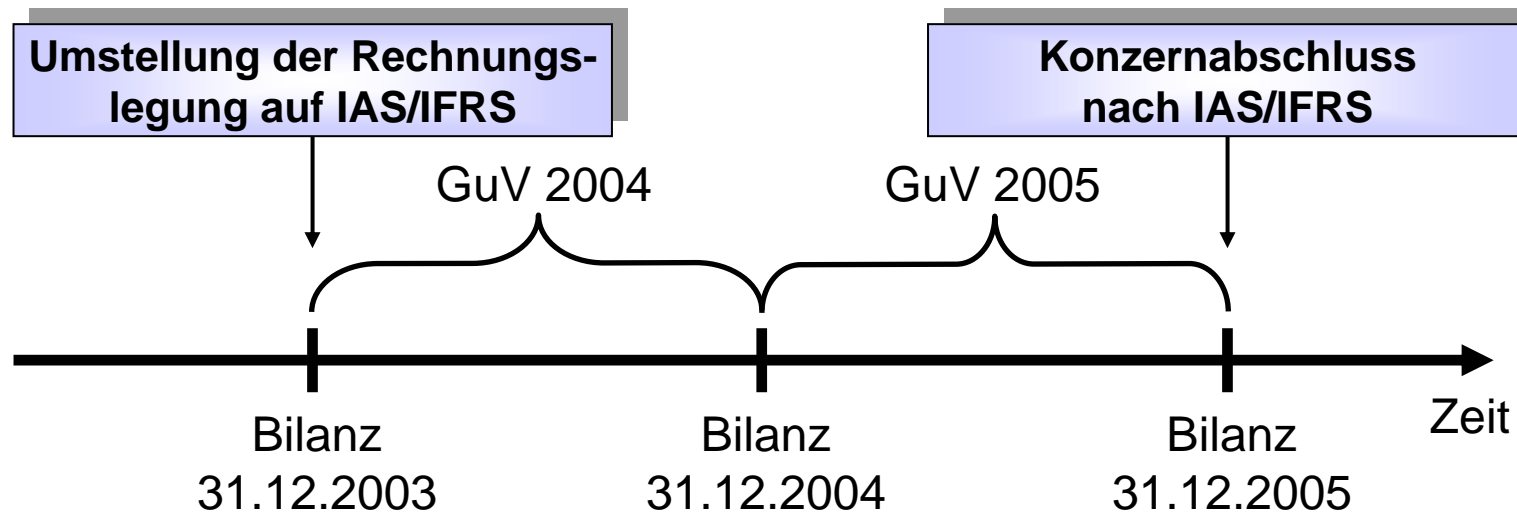
Ziele im Rahmen der Harmonisierung

- Wachsendes Vertrauen der Stakeholder in Unternehmensleitung und Unternehmen
- Höhere Akzeptanz am Absatz- und Beschaffungsmarkt
- Verbessertes Zugang zu Kapitalquellen
- Senkung der Kapitalkosten (Basel II)
- Grössere Anzahl langfristig engagierter Aktionäre
- Geringere Volatilität des Aktienkurses
- Vergleichbarkeit und Transparenz von Geschäftseinheiten
- Effizienzsteigerungen durch Einheitlichkeit der intern und extern kommunizierten Strategien und Ziele

Zeitraumen der Umstellung

Am 31. Dezember 2005 müssen kapitalmarktorientierte Konzerne ihre Konzernabschlüsse nach IAS/IFRS erstellen. Dies erfordert die Angabe von Vorjahreszahlen für Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung im Abschluss zum 31. Dezember 2005. Es gilt deshalb:

Umstellung der Rechnungslegung bereits zu Beginn des Jahres 2004

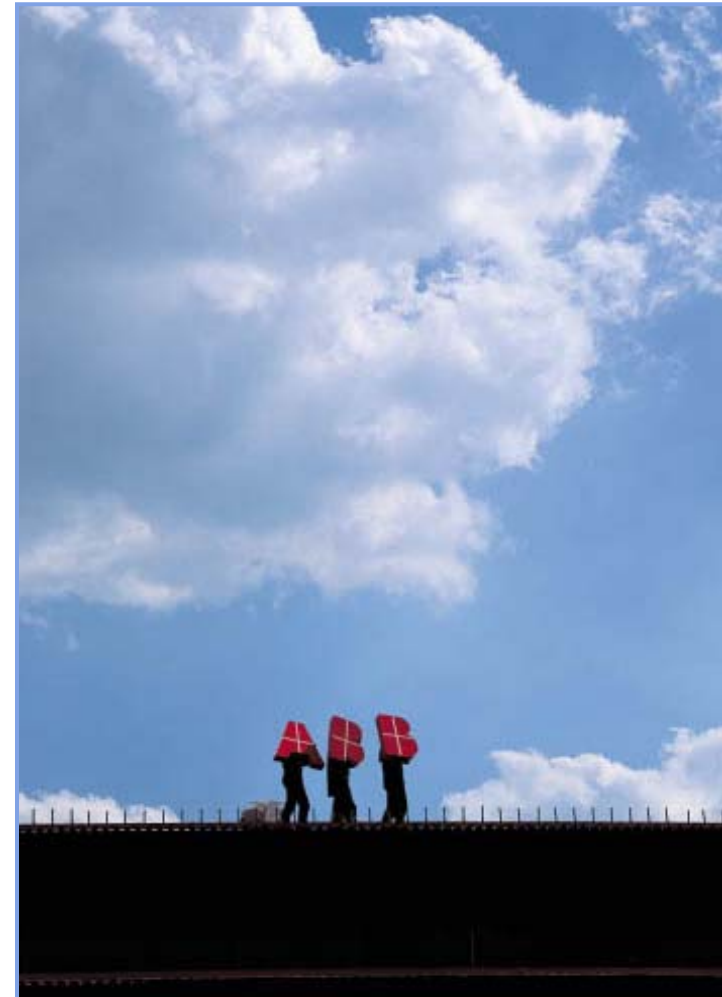


Ausblick im Rahmen der Harmonisierung

- Nationale Rechnungslegung verliert zunehmend an Bedeutung
- Entscheidung der Europäischen Union, die Abschlüsse nach IAS (künftig: IFRS) ab 2005 für alle europäischen kapitalmarktorientierten Konzerne als verpflichtende Rechnungslegungsvorschriften zu etablieren
- Erlass von Richtlinien durch die Europäische Kommission zur Einführung der Rechnungslegung nach IAS für Konzernabschlüsse börsenkotierter europäischer Unternehmen
- Basel II wird die Verbreitung dieser Rechnungslegung signifikant beschleunigen
- Harmonisierung der Rechnungslegung mit IAS oder US-GAAP ist eine Entwicklung, die neben Konzernen auch zunehmend mittelständische Unternehmen beeinflussen wird bzw. muss

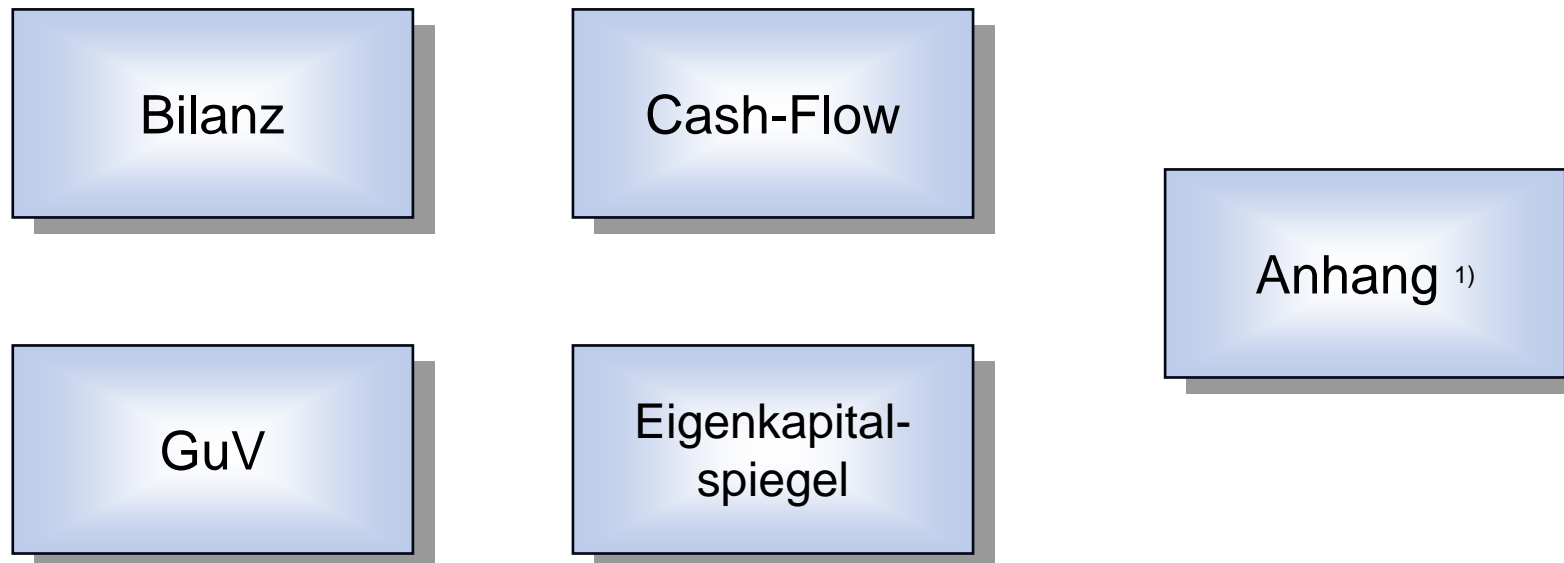
Inhalt

- Kurzporträt ABB
- Harmonisierung der externen Rechnungslegung
- **Immobilien nach IAS / IFRS**
- Ausblick



Auflagen Internationaler Rechnungslegung

US-GAAP und IAS sind Grundsätze einer Jahresabschlusspräsentation für Unternehmen. Sie erfordern quantitativ einen höheren Informationsumfang im Vergleich zum Handelsrecht:



1) Die Erläuterungen im Anhang (notes) sind zwei- bis dreimal umfangreicher als im HGB

Grundlagen und Umsetzung der IAS / IFRS

- Framework: Generallinie für die IAS / IFRS
- Ziel: true and fair view zur Information der Anleger
 - Entscheidungsrelevante Informationen (Relevance)
 - Zuverlässige (objektivierte) Informationen (Reliability)
- IAS-Regeln gelten für Einzel- und Konzernabschlüsse
- EU-Kommission fordert Umsetzung der IAS / IFRS bei allen börsenkotierten Unternehmen bis 2005 bei konsolidierten Abschlüssen
- Nicht börsenkotierte Unternehmen sollen Abschlüsse nach IAS vorgeschrieben oder erlaubt werden
- Seit 2001 liegt ein entsprechender Entwurf beim Justizministerium



IASC: International Accounting Standards Committee

Immobilien in der Bilanz nach IAS

■ IAS 16

Immobilien, welche der Produktion, Warenabsatz oder Verwaltungszwecken dienen, sind dem Bilanzposten "Property, Plant and Equipment" (Sachanlagen) aufzuführen. Sind die zu bilanzierenden Immobilien zum Verkauf bestimmte Waren des Unternehmens, so sind sie gem. IAS 2 unter dem Posten "Inventories" (Vorräte) auszuweisen.

■ IAS 36

Impairment of Assets (Wertminderung von Vermögenswerten)

■ IAS 40

"Investment Property" (als Finanzinvestitionen gehaltene Grundstücke und Gebäude)

Definition Sachanlagen IAS 16

Sachanlagen umfassen materielle Vermögenswerte, die ein Unternehmen für Zwecke der

- Herstellung / Lieferung von Gütern und Dienstleistungen
- Vermietung an Dritte

besitzt und die länger als eine Periode genutzt werden.

Ein Gegenstand des Sachanlagevermögens ist als Vermögenswert anzusetzen, wenn

- a) ein mit ihm verbundener künftiger wirtschaftlicher Nutzen dem Unternehmen zufließen wird und
- b) seine Anschaffungs- oder Herstellungskosten verlässlich ermittelt werden können.

Erstmaliger Ansatz IAS 16

Ermittlung der Anschaffungskosten

Anschaffungspreis

+ Anschaffungsnebenkosten

+ Abbruch- und Instandsetzungskosten

(soweit als Verbindlichkeitsrückstellung nach IAS 37 anerkannt)

- Rabatte, Boni, Skonti

= Anschaffungskosten

Erstmaliger Ansatz IAS 16

Ermittlung der Herstellungskosten

- Materialeinzelkosten
- + Fertigungseinzelkosten
- + produktionsbezogene variable und fixe Materialgemeinkosten
- + produktionsbezogene variable und fixe Fertigungsgemeinkosten
- + Sonderkosten der Fertigung
- + Abbruch- und Instandsetzungskosten
(soweit als Verbindlichkeitsrückstellung nach IAS 37 anerkannt)

= Mindestansatz der Herstellungskosten

Folgebewertung Sachanlagen IAS 16

Folgebewertung nach IAS 16 erlaubt ein Wahlrecht zwischen

a) Fortgeschriebenen Anschaffungs- / Herstellungskosten ¹⁾
(Benchmark Treatment)

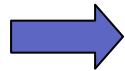
oder

b) Neubewertung mit dem Fair Value (Allowed Alternative Treatment)

¹⁾ Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmässiger Abschreibungen und kumulierter ausserplanmässiger Abschreibungen

Folgebewertung Sachanlagen IAS 16

1. Neubewertung muss sich jeweils auf eine Gruppe von Sachanlagen beziehen



Keine Einzelbewertung (IAS 16.34)

Definition Gruppe: Assets mit ähnlicher Verwendung (z.B. unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Gebäude IAS 16.35)

2. Neubewertung muss grundsätzlich zum gleichen Zeitpunkt erfolgen.
Alternative: Rollendes Verfahren ist erlaubt, wenn
 - a) gesamte Gruppe innerhalb einer kurzen Zeitspanne Neubewertet wird
 - und
 - b) Neubewertung aktuell ist (IAS 16.36)

Folgebewertung Sachanlagen IAS 16

3. Neubewertung muss regelmässig ablaufen, Buchwert und Fair Value dürfen nicht wesentlich voneinander abweichen (IAS 16.29).
4. Neubewertung erfolgt bei Grundstücken und Gebäuden „normalerweise“ (IAS 16.30) durch Sachverständige.
5. Anzahl der Neubewertungen ist abhängig von der Veränderung des Fair Value der Aktiva.



Hohe Volatilität erfordert kürzere Abstände.
Fallen Fair Value und Buchwert in der Folgezeit nur unwesentlich auseinander ist eine Neubewertung alle drei bis fünf Jahre ausreichend (IAS 16.32)

Immobilien als Finanzanlagen nach IAS 40

Als Finanzinvestition gehaltene Grundstücke und Bauten sind dann, aber nur dann als Vermögenswert anzusetzen, wenn:

- es wahrscheinlich ist, dass dem Unternehmen der künftige wirtschaftliche Nutzen aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Grundstücken und Bauten zufließt
- die Kosten der als Finanzinvestition gehaltenen Grundstücke und Bauten zuverlässig bemessen werden können
- die zu Grunde liegende Idee von IAS 40 ist, dass keine stillen Reserven gebildet werden, aber auch, dass Überbewertungen gegenüber dem Marktwert korrigiert werden

Immobilien als Finanzanlagen nach IAS 40

Standard: **IAS 40** Investment Property

Die Regelungen von IAS 40 gelangen in folgenden Fällen nicht zur Anwendung

- Selbst genutzte Immobilien – auch wenn diese zur Weiterveräußerung bestimmt sind – (Anwendungsbereich: IAS 16).
- Immobilien, die zur Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben und gehalten werden (Anwendungsbereich; IAS 2).
- Immobilien, die im Rahmen einer Auftragsfertigung für Dritte erstellt oder entwickelt werden (Anwendungsbereich: IAS 11).
- Anlagen im Bau, auch wenn sie nach Fertigstellung als Finanzinvestition behandelt werden (Anwendungsbereich: IAS 16. ¹⁾

¹⁾ IAS 40 ist allerdings auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien anzuwenden, die für die weitere zukünftige Nutzung als Finanzinvestition saniert werden (IAS 40.52).

Erstmaliger Ansatz IAS 40

- Anschaffungs- oder Herstellungskosten zuzüglich der Transaktionskosten
- Ausgaben, die nach der erstmaligen Erfassung angefallen sind, sind zum Buchwert hinzuzurechnen, wenn es wahrscheinlich ist, dass ein über das ursprünglich geschätzte Leistungspotenzial hinausgehender zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen, dem Unternehmen zufließen wird.
- Andere nachträgliche Ausgaben sind in der laufenden Periode als Aufwand zu erfassen

Folgebewertung IAS 40

IAS 40 räumt ein Wahlrecht ein zwischen

- Benchmark-Methode des IAS 16 (Sachanlagen) zu fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten¹, wobei der Grundsatz Methodeneinheitlichkeit gilt (IAS 40.24).

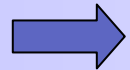
und

- Neubewertung zum Fair Value (Marktwert), d.h. Veränderungen des Wertansatzes sind in der laufenden Periode erfolgswirksam als Aufwand oder Ertrag zu erfassen.

¹⁾ Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmässiger Abschreibungen und kumulierter ausserplanmässiger Abschreibungen

Fair Value in der Immobilienbranche

- Offenlegung des Marktwertes eines Immobilienportfolios (Fair Value), welches durch einen externen Schätzungsexperten zu ermitteln ist.
- Führt eine Immobiliengesellschaft Bücher nach IAS 40, so können die periodischen Wertänderungen des Portfolios über die Erfolgsrechnung verbucht werden.

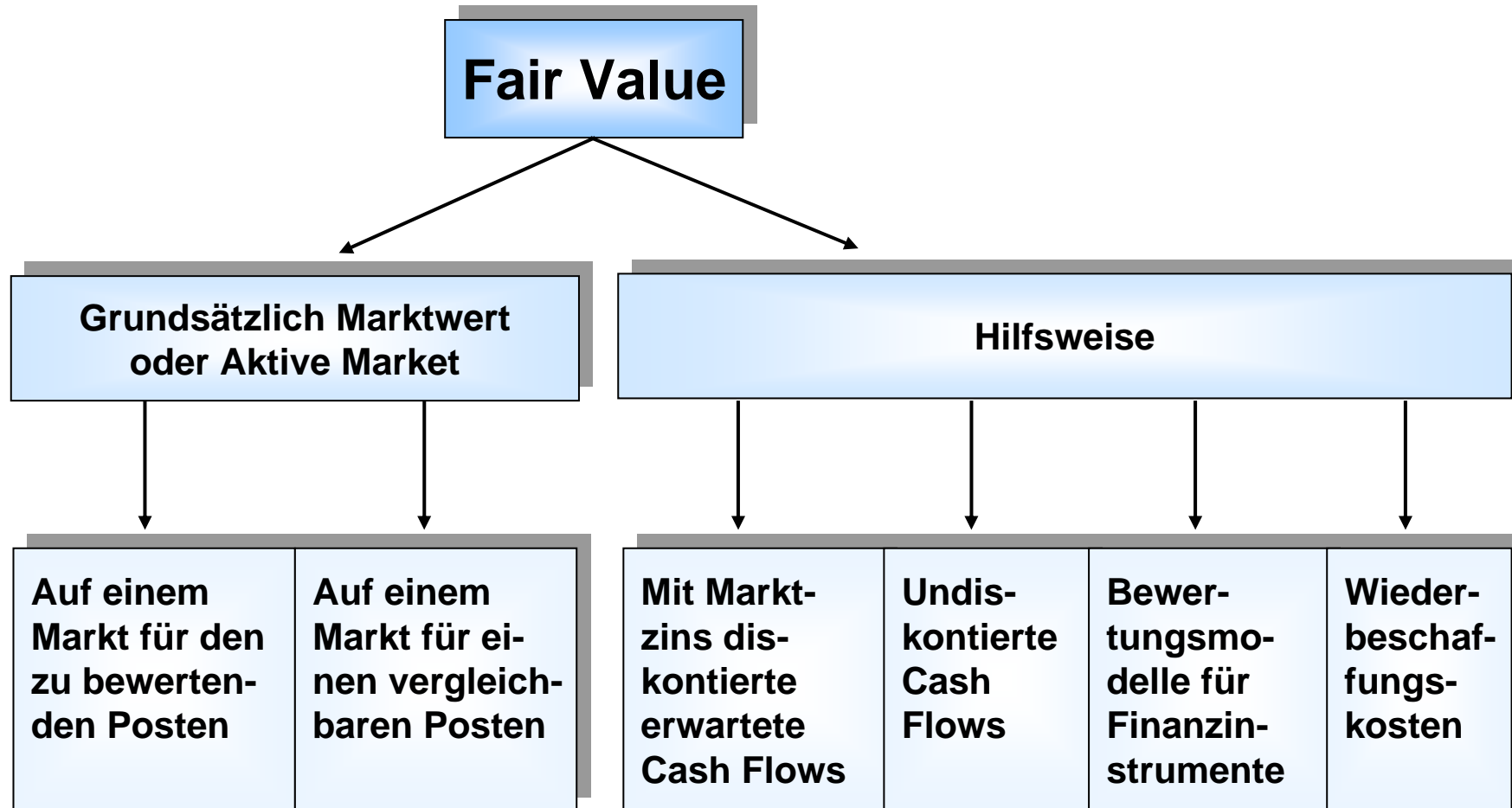


Der Reingewinn einer Unternehmung kann je nach Wertänderung des Portfolios stark beeinflusst werden, positiv wie negativ.



Unsicherheit bei Shareholdern über die Interpretation des Gewinnes wird noch eine gewisse Zeit anhalten

Fair Value und Marktwert



Fair Value ist der Market Value zum Bilanzstichtag ohne Transaktionskosten (IAS 40.29-31).



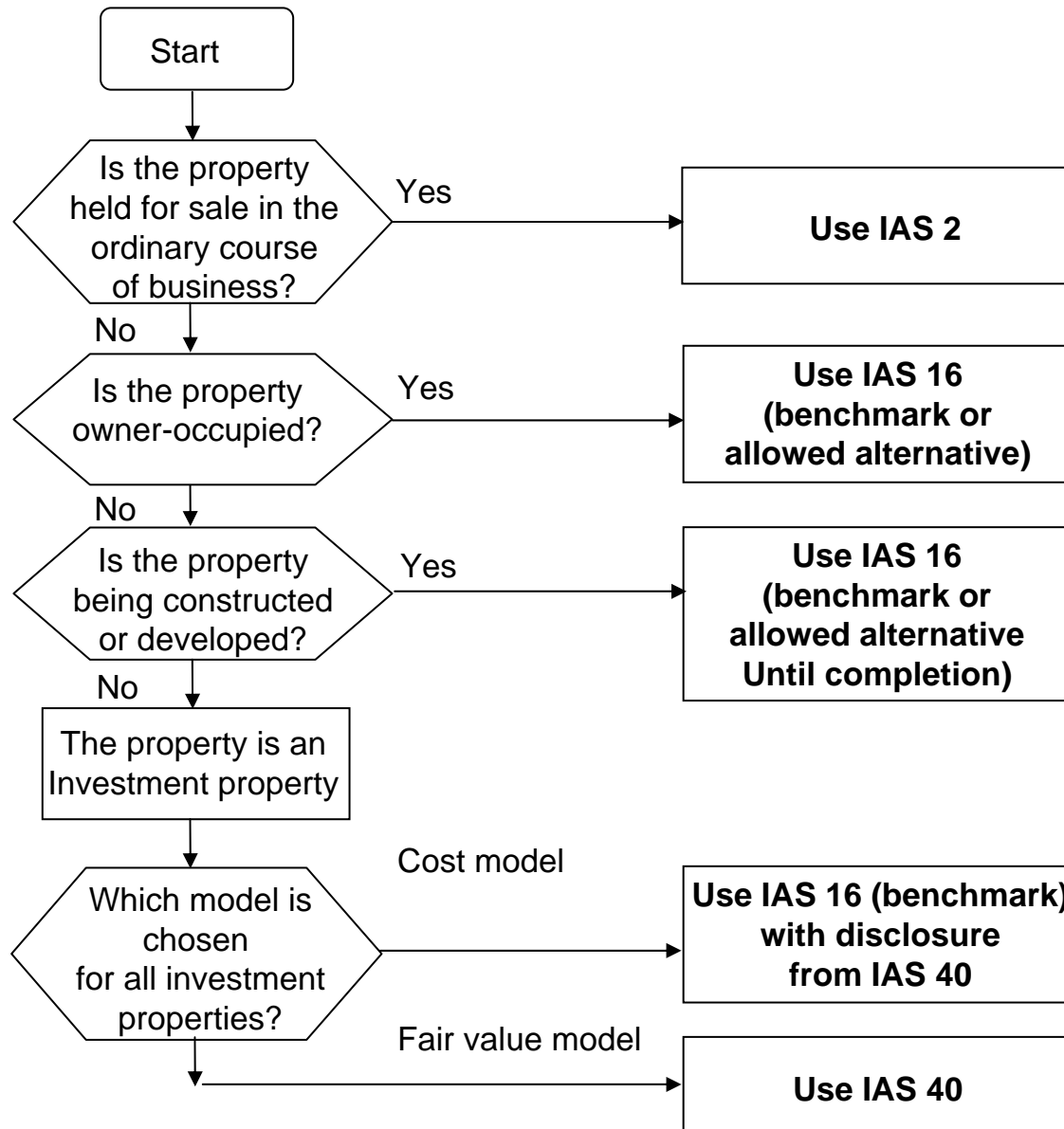
Charakteristika des Marktwerts

- Preis, der in der Interaktion von Käufer und Verkäufer am wahrscheinlichsten zustande kommt (IAS 40.35)
- sachverständige Parteien (*reasonably informed*, IAS 40.34)
- transaktionsbereite Parteien (*willing*, IAS 40.34)
- Marktverhältnisse am Bewertungsstichtag (IAS 40.31)
- Ausschluss von Transaktionskosten (IAS 40.30)
- Ausschluss von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen (IAS 40.29):
 - ⇒ unternehmensspezifische Wertpotenziale (Risikodiversifikation durch Portfoliobildung)
 - ⇒ (steuer-) rechtliche Rahmenbedingungen

Charakteristika des Active Market (IAS 40.39)

- Vergleichbare Assets unter Berücksichtigung – wenn nötig - einer Wertanpassung
- Discounted Cash Flows (IAS 40.40).
 - ⇒ Basis sind die Cash Flows, möglichst unter Heranziehung externer Daten (z.B. übliche Mieteinkünfte)
 - ⇒ Diskontierungszins soll bei der Marktbewertung die Unsicherheit der zeitlichen Verteilung der Cash Flows abbilden

Entscheidungsbaum



IAS 40 enthält im Anhang den nebenstehenden Entscheidungsbaum, um die Anwendung der unterschiedlichen Standards auf Immobilien übersichtlich zu verdeutlichen

Wertminderung von Vermögenswerten

externe Indikatoren

- Marktwert stärker gesunken als durch Zeitablauf oder gewöhnliche Nutzung zu erwarten
- Signifikante Veränderungen im marktbezogenen, ökonomischen oder gesetzlichen Umfeld
- Erhöhte Marktzinssätze oder andere Renditen mit Auswirkungen auf den Abzinsungssatz bzw. den erzielbaren Betrag des Vermögenswertes
- Buchwert des Reinvermögens ist grösser als seine Marktkapitalisierung

interne Indikatoren

- Substanzielle Hinweise für Überalterung oder physischen Schaden
- Signifikante Veränderungen mit nachteiligen Folgen im Umfang bzw. der Nutzung (Einstellung oder Restrukturierung des Bereiches)
- Substanzielle Hinweise, dass wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Vermögenswertes schlechter ist oder sein wird als erwartet

Wertminderung von Vermögenswerten

IAS 36 Impairment of Assets (Wertminderung von Vermögenswerten)

Zielsetzung ist es, Verfahren vorzuschreiben um sicherzustellen, dass Vermögenswerte nicht mit mehr als ihrem erzielbaren Betrag erfasst sind

- Recoverable amount
 - Net selling price (Nettoverkaufswert): Betrag, den das Unternehmen von einem informierten Partner erhalten würde
 - Value in use (Nutzungswert): Barwert der geschätzten künftigen Cash Flows aus fortgesetzter Nutzung

Erzielbarer Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus
Nettoverkaufswert und Nutzungswert



Wertminderungsaufwand (Buchwert > erzielbarer Betrag)



Wertminderung von Vermögenswerten

Nettoverkaufswert ist der durch einen Verkauf erzielbare Betrag aus einer marktüblichen Transaktion zwischen sachverständigen, vertragswilligen Parteien, nach Abzug aller direkt zurechenbaren Veräußerungskosten.

Bestimmungsfaktoren für den Nettoverkaufswert sind (IAS 36.21):

- Ein bindender Verkaufsvertrag

wenn nicht vorhanden:

- Marktpreise

wenn nicht vorhanden:

- die letzte Transaktion, vorausgesetzt, dass sich die wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht signifikant verändert haben

wenn nicht vorhanden:

- die besten Informationen, die den Betrag widerspiegeln.

Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten künftigen Cash Flows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erwartet werden.

Wertminderung von Vermögenswerten

(Impairment of long-lived assets)

Überlegungen, die zu einem Wertberichtigungsbedarf führen können
(Quelle KPMG):

- Wurde das Land in der Hochkonjunktur gekauft und sind die Bauten in den letzten Jahren fertiggestellt worden?
- Wurden während der Bauzeit alle Kosten inkl. Fremdkapitalzinsen aktiviert?
- Sind die Büros, Gewerberäume, Garagen, Wohnungen usw. nicht oder nur teilweise vermietet bzw. eigengenutzt?
- Sind die Mieten marktkonform? Erlauben sie eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals?
- Deckt der Ertragswert der vermieteten Räume die bilanzierten Anschaffungskosten?
- Wurden ähnliche Liegenschaften an ähnlicher Lage zu tieferen Preisen verkauft oder versteigert?

Wertminderung von Vermögenswerten

(Impairment of long-lived assets)

- Bestehen ungünstige langfristige bzw. unkündbare Vermietungsverträge?
- Erwirtschaftet die Unternehmung, welche die Räume benützt bzw. mietet einen negativen Cash Flow bzw. erleidet sie Verluste?
- Ist mit einer Umstellung auf Liquidationswerte zu rechnen infolge gewollter oder nicht mehr abzuwendender Liquidation?
- Verlangt die Bank eine zusätzliche Sicherheit für Hypothekendarlehen?

Falls eine oder mehrere der obigen Fragen mit Ja beantwortet werden müssen, ist es angebracht, eine professionelle Liegenschaftsbewertung durchzuführen.

Diskontierte zukünftige Zahlungsströme

- „Diskontierte zukünftige Zahlungsströme“ bedeuten nicht automatisch Anwendung des DCF-Verfahrens
- Verlässliche Schätzungen zur Ertragslage unter Einbeziehung der Marktmieten sowie der aktuellen Vermietungssituation des Objektes
- Diskontierung mit Zinssatz, der das Risiko der CF repräsentiert
- Anwendung des Ertragswertverfahrens oder des DCF-Verfahrens möglich
- Beide Methoden führen bei sachgerechter Anwendung zum *Fair Value* (Marktwert)
- Wahl der Methode richtet sich nach den Informationsbedürfnissen der Adressaten
- Transparenz in der Darstellung und Aufbereitung der Ergebnisse erleichtert die Kommunikation

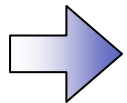
Es gilt daher....

...sowohl Anwendung des Ertragswertverfahrens als auch des DCF-Verfahrens möglich. Zur Auswahl stehen damit als Bewertungsverfahren grundsätzlich das

Ertragswertverfahren nach Wertermittlungsverordnung (WertV)

bzw. das ursprünglich für die Unternehmensbewertung entwickelte

Discounted Cash Flow-Verfahren



Bei komplexer Mieterstruktur und Mietvertragsgestaltung ist dem DCF-Verfahren aus Gründen der Transparenz der Vorzug zu geben.

Faktoren einer DCF Berechnung

- Prognosen mit
 - vernünftigen und vertretbaren Annahmen
 - mit vom Management genehmigten Finanzplänen (maximaler Prognosezeitraum fünf Jahre);
 - 5-Jahreszeitraum mit Anwendung einer gleichbleibenden oder rückläufigen oder ggf. steigenden Wachstumsrate
- Weitere Einflussfaktoren sind
 - Aktueller Mietertrag
 - Vertragsverfall
 - Leerstände
 - Debitorenverlust
 - Kosten
 - Unterhalts- und Renovationsaufwand
 - Erzielbare Marktmieten
 - Inflation und Wachstumsraten

Wertminderung von Vermögenswerten

Beispiel für die Berechnung des Netto-CF:

Aktivum hat am 31. Dezember 2002 einen Buchwert von CHF 1'000'000. Restnutzungsdauer 5 Jahre, Nettocashflow pro Jahr CHF 180'000 (oder total CHF 900'000). Interest rate = 10%.

Nettoveräusserungswert beträgt am 31. Dezember 2002

a) 1'200'000 b) 882'000 c) 500'000

	Netto-CF	Barwert
Geldzufluss 2003	180'000	163'636
Geldzufluss 2004	180'000	148'760
Geldzufluss 2005	180'000	135'237
Geldzufluss 2006	180'000	122'942
Geldzufluss 2007	180'000	111'766
<i>Total</i>	<u>900'000</u>	<u>682'341</u>

Wertminderung von Vermögenswerten

Der Diskontierungszinssatz von 10 % ergibt Barwerte der Zahlungsmittelüberschüsse (= Nutzungswert) von rund 682'000 (Zahlungsmittelüberschüsse fließen am Ende einer Periode)

Wertminderungsaufwand beträgt 31. Dezember 2002:

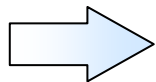
- a) 0 Nettoveräußerungswert ist > als der Buchwert
- b) 118'000 Nettoveräußerungswert von 882'000 ist massgebend
- c) 318'000 Nutzwert von 682'000 ist als Vergleichsgrösse heranzuziehen

Umbewertungsbeträge sind nach IAS 40.28 immer GuV-wirksam zu erfassen.

Bsp. Gewinn- und Verlustrechnung bei Wertminderung

1. Umsatzerlöse	1100
2. Sonstige betriebliche Erträge	200
	<hr/>
	1300
3. Materialaufwand	-300
4. Personalaufwand	-300
	<hr/>
	700
5. Abschreibungen	-500
	<hr/>
6. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	200

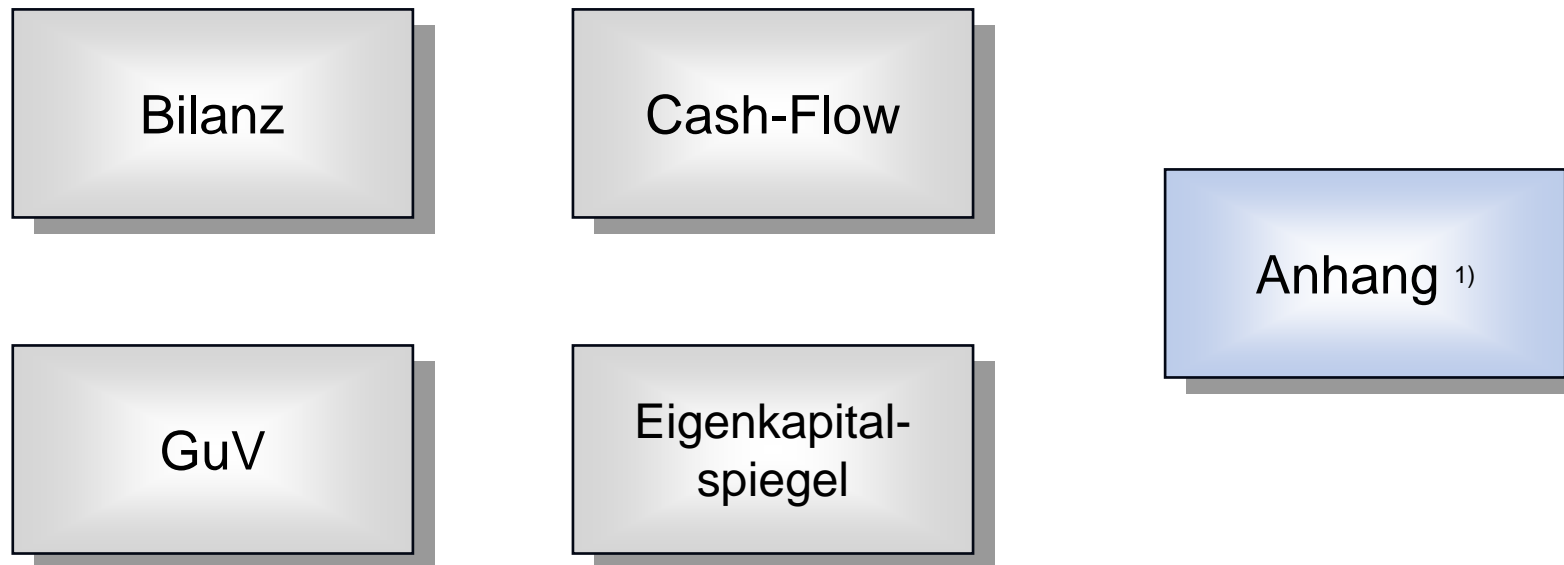
1. Umsatzerlöse	1100
2. Sonstige betriebliche Erträge	200
	<hr/>
	1300
3. Materialaufwand	-300
4. Personalaufwand	-300
	<hr/>
	700
5. Abschreibungen	-500
6. Aufwand aus Wertminderung	-318
	<hr/>
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-118



Erfolgswirksame Verbuchung von nicht realisierten Zeitwertänderungen

Anhang im IAS

US-GAAP und IAS sind Grundsätze einer Jahresabschlusspräsentation für Unternehmen. Sie erfordern quantitativ einen höheren Informationsumfang im Vergleich zum Handelsrecht:



1) Die Erläuterungen im Anhang (notes) sind zwei- bis dreimal umfangreicher als im HGB

Anhang: Angaben und Erläuterungen (IAS 40)

Angaben im Anhang der Bilanz, welche im Abschluss erforderlich sind:

- a) Kriterien für die Unterscheidung von Finanzinvestitionen und Sachanlagen bzw. Vorräten für Handelszwecke
- b) Methoden und Annahmen, die bei der Bestimmung des Marktwertes angewendet werden
- c) Aussage, ob die Bestimmung des Marktwertes auf Basis von Marktdaten erfolgt ist oder auf Grund der Beschaffenheit der Vermögenswerte und der Nicht-Verfügbarkeit von vergleichbaren Marktdaten die Bewertung eher auf anderen Faktoren basiert
- d) Umfang der Liegenschaften, welche auf Bewertungsgutachten basieren und von unabhängigen und beruflich qualifizierten Sachverständigen erstellt wurden

Anhang: Angaben und Erläuterungen (IAS 40)

- e) Die in der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltenen Beträge für:
 - Miet- und Leasingeinnahmen von Grundstücken und Bauten, die als Finanzinvestitionen gehalten werden
 - direkte betriebliche Aufwendungen (Reparaturen und Instandhaltung), welche in der Berichtsperiode Miet- und Leasingeinnahmen hervorgebracht haben
- f) Bestehen und finanzielle Höhe von Einschränkungen des Verkaufs oder der Überweisung von Erträgen und Verkaufserlösen
- g) Vertragliche Verpflichtungen betreffend den Erwerb, die Errichtung oder die Entwicklung oder betreffend Reparaturen, Instandhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen

Anhang: Angaben und Erläuterungen (IAS 40)

Bei Bewertung zu Marktwerten ist eine Überleitung des Buchwertes von Anfang bis Ende der Periode darzustellen, mit gesondertem Ausweis der

- a) Zugänge, mit gesonderter Angabe der Zugänge aus Zukäufen und jenen aus aktivierten nachträglichen Ausgaben
- b) Zugänge aus Erwerben im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen
- c) Abgänge
- d) Werterhöhungen oder –minderungen während der Periode auf Grund von Wertanpassungen
- e) Nettoumrechnungsdifferenzen auf Grund der Umrechnung von Abschlüssen von wirtschaftlich selbstständigen ausländischen Betriebsstätten
- f) Umgliederungen zu und von Vorräten und Sachanlagen
- g) sonstige Bewegungen

Anhang: Angaben und Erläuterungen (IAS 40)

Im Falle der Bewertung zu fortgeschriebenen AHK sind folgende Angaben erforderlich:

- a) die verwendeten Abschreibungsmethoden
- b) die verwendeten Nutzungsdauern oder Abschreibungssätze
- c) der Bruttobuchwert und die kumulierten Abschreibungen (planmässige und ausserplanmässige zusammengefasst) zum Beginn und zum Ende der Periode
- d) eine Überleitung des Buchwertes der als Finanzinvestitionen gehaltenen Grundstücke und Gebäude von Anfang bis Ende der Periode mit gesondertem Ausweis der
 - Zugänge, mit gesonderter Angabe der Zugänge aus Zukäufen und jenen aus aktivierten nachträglichen Ausgaben
 - Zugänge aus Erwerben im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen

Anhang: Angaben und Erläuterungen (IAS 40)

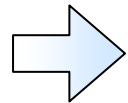
- Abgänge
 - Planmässige Abschreibungen
 - während der Periode gemäss IAS 36 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste oder aufgehobene ausserplanmässige Abschreibungen
 - Nettoumrechnungssdifferenzen auf Grund der Umrechnung von Abschlüssen von wirtschaftlich selbständigen ausländischen Betriebsstätten
 - Umgliederungen zu und von Vorräten und Sachanlagen
 - Sonstige Bewegungen
- e) Der Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Grundstücke und Bauten

Anforderungen an die Wertermittler

Bei der Liegenschaftsbewertung übernimmt der externe unabhängige Schätzer eine wichtige treuhänderische Funktion. Durch seine Bewertung beeinflusst er letztlich Bilanz und Erfolgsrechnung einer Unternehmung.

Beitrag des Corporate Real Estate

- Netto-Cashflows der Wertermittler sind zu erzielen bzw. zu übertreffen
- In Unternehmen muss man sich überlegen, zu welchem Preis in Anbetracht der möglichen Konkurrenzsituation, der Marktliquidität und der Komplexität der Transaktion die Liegenschaft erworben werden kann
- Angebote werden nur dann unterbreitet, wenn der Unterschied zwischen Preis und DCF-Wert genügend gross ist
- Mögliche Aufwertung bei der nächsten Marktwertermittlung



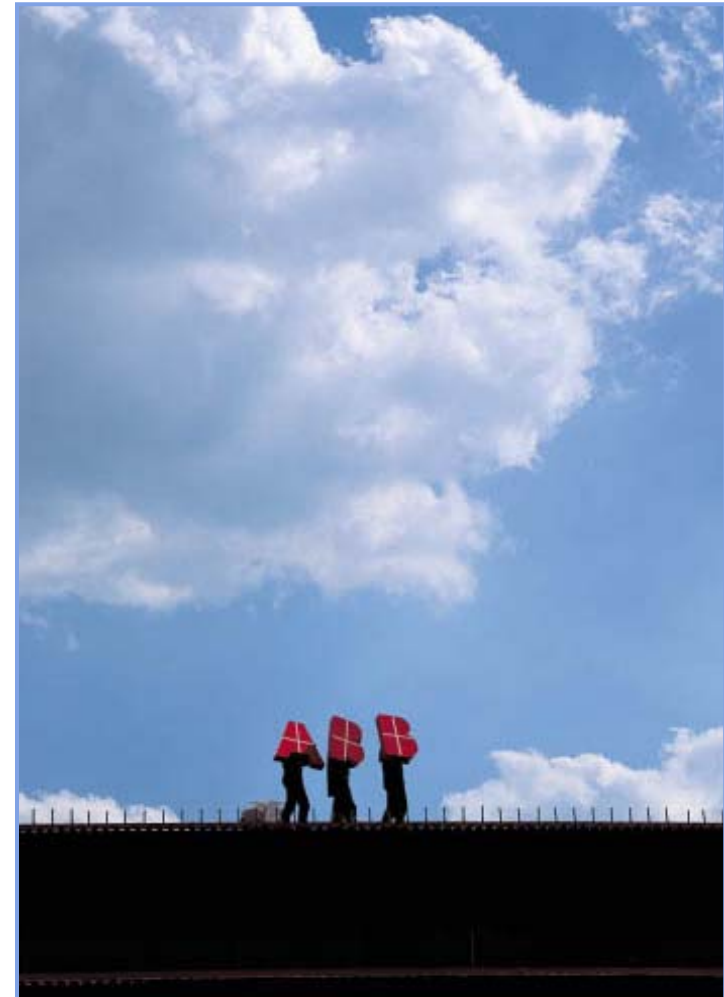
Frühzeitiges Einbinden der Wertermittler bei allen Transaktionen, welche mit Immobilien verbunden sind (M & A, Restrukturierungsmaßnahmen, Verkauf von Business Units...)

Zusammenfassung IFRS/IAS und Immobilien

- Nach IAS /IFRS vorgeschriebene, fortlaufende Wertfindung zu jedem Bilanzstichtag in den Unternehmensbilanzen
- Bewertung des Immobilienbestandes sollte sorgfältig mit den Wertermittlern geplant und durchgeführt werden
- Eine umfangreiche Dokumentation ist als Prüfungs-grundlage für den Abschlussprüfer unerlässlich
- Daten der Bewertung fließen in die Bilanz und in Strategie- und Unternehmensplanung ein
- Transparenz für die Aktionäre durch *Fair Value*-Bewertung und die Vorschriften bzgl. des Anhanges
- DCF-Verfahren wird tendenziell verstärkt verwendet

Inhalt

- Kurzporträt ABB
- Harmonisierung der externen Rechnungslegung
- Immobilien nach IAS / IFRS
- **Ausblick**



Ausblick

- Nachfrage nach qualifizierter Wertermittlung im Rahmen von IAS / IFRS wird bereits Ende 2003 / Anfang 2004 signifikant steigen
- Immobilienbewertung ist ein wichtiges Element für bilanzpolitische und strategische Unternehmens-entscheidungen
- Rollenverständnis der Wertermittlung muss „teilweise“ den neuen Anforderungen angepasst werden

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit**

Immobilien nach IAS

Power Tower: Bewertung mittels Discounted Cashflow (für NPV und IRR)												
	all risk yield	5.50%	langfristiger Return		5.60%							
												Exit Value
Period (Year)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Outflow												
Buchwert Wirtschaftseinheit	123'007'467											
Unterhalt Eigentümer	aus SAP-CO	146'000	153'300	160'965	169'013	177'464	186'337	195'654	205'437	215'708	226'494	237'819
Gebäudeversicherung	aus SAP-CO	64'850	66'147	67'470	68'819	70'196	71'600	73'032	74'492	75'982	77'502	79'052
Verwaltungskosten	aus SAP-CO	280'000	280'000	280'000	280'000	280'000	280'000	280'000	280'000	280'000	280'000	336'000
Investitionen	aus SAP-IM	0	0	0	0	1'500'000	0	0	0	0	1'500'000	0
Altlasten	aus SAP-IM	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000
Total Outflow	-123'007'467	-570'850	-579'447	-588'435	-597'833	-2'107'660	-617'937	-628'686	-639'929	-651'691	-2'163'996	-732'870
Inflow												
Erträge		7'818'636	7'975'009	8'134'509	8'297'199	8'463'143	8'632'406	8'805'054	8'981'155	9'160'778	9'160'778	9'343'994
Total Inflow		7'818'636	7'975'009	8'134'509	8'297'199	8'463'143	8'632'406	8'805'054	8'981'155	9'160'778	9'160'778	9'343'994
Total cashflow	-123'007'467	7'247'786	7'395'562	7'546'074	7'699'366	6'355'483	8'014'469	8'176'368	8'341'226	8'509'088	6'996'783	158'163'491
Cashflow p.a. discounted	-123'007'467	6'869'939	6'644'560	6'426'340	6'215'058	4'862'799	5'812'460	5'620'737	5'435'134	8'509'088	4'096'130	87'766'582
DCF	148'258'826											
NPV = Gap DCF - BW	25'251'359											
IRR (Equivalent Yield)	7.54%											
Initial Yield (DCF)	4.89%											
Initial Yield (Buchwert)	5.89%											

Annahmen	Unt.Eiget.	Geb.Vers.	Verw.Kos.	Erträge	Wachstum
Wachstum	5.00%	2.00%	0.00%	2.00%	2.00%



Literaturverzeichnis

- AUER, K. V. (1999). *International harmonisierte Rechnungslegungsstandards aus Sicht der Aktionäre*. Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler GmbH, Wiesbaden
- MAUKNER, H. / ROHATSCHEK, R. (2002). *Rechnungslegung nach IAS / IFRS, Grundlagen und Praxisbeispiele*. MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien
- MUJKANOVIC, R. (2002). *Fair Value im Financial Statement nach International Accounting Standards*. Schäffer-Poeschel Verlag, Stuttgart
- PELLENS, B. (1997). *Internationale Rechnungslegung*. Schäffer-Poeschel Verlag, Stuttgart

Internet- Adressen der intern. Rechnungslegung

- International Accounting Standards Board (IASB):
www.iasc.org.uk
- Financial Accounting Standards Board (FASB):
www.fasb.org
- American Institute of Certified Public Accountants (AICPA):
www.aicpa.org
- Securities Exchange Commission (SEC):
www.sec.gov
- International Organization of Securities Commissions (IOSCO):
www.iosco.org
- EU-Kommission, Bereich Rechnungslegung und Gesellschaftsrecht:
http://europa.eu.int/comm/internal_market/de/company/account/news/index.htm
- Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee (DRSC):
www.drsc.de