

AGW
Arbeitskreis Betriebswirtschaft

Herbsttagung 08./09. November 2007
in Stuttgart

**Erfahrungsbericht der Umstellung auf IFRS
in der GESOBAU AG**

Dipl.-Kfm. Wilhelm Nieding
Finanz- und Rechnungswesen, GESOBAU AG

Erfahrungsbericht der Umstellung auf IFRS in der GESOBAU AG

Agenda

- | | |
|----------|--|
| 1 | GESOBAU AG |
| 2 | IFRS-Projekt der GESOBAU AG |
| 3 | Bewertung der Immobilien |
| 4 | Bewertung von Darlehen und sonstigen Finanzinstrumenten |
| 5 | Unterschiede in den Bilanzen nach HGB und IFRS |
| 6 | Diskussionen mit den Prüfern |
| 7 | Ist die IFRS-Rechnungslegung überlegen? |

GESOBAU AG

Die GESOBAU ist eines der führenden Wohnungsunternehmen in Berlin.

In unseren rd. 41.000 eigenen Wohnungen finden mehr als 100.000 Menschen ein Zuhause.

Kerndaten des Unternehmens auf Basis des Jahresabschlusses 2006 sind:

• Umsatzerlöse:	212,0 Mio. €
• Jahresergebnis:	15,3 Mio. €
• Bilanzsumme:	1.091,1 Mio. €
• Mitarbeiter:	338



IFRS-Projekt der GESOBAU AG

Die GESOBAU erstellt erstmals zum 31. Dezember 2008 auf freiwilliger Basis einen Konzernabschluss unter Beachtung der International Financial Reporting Standards.

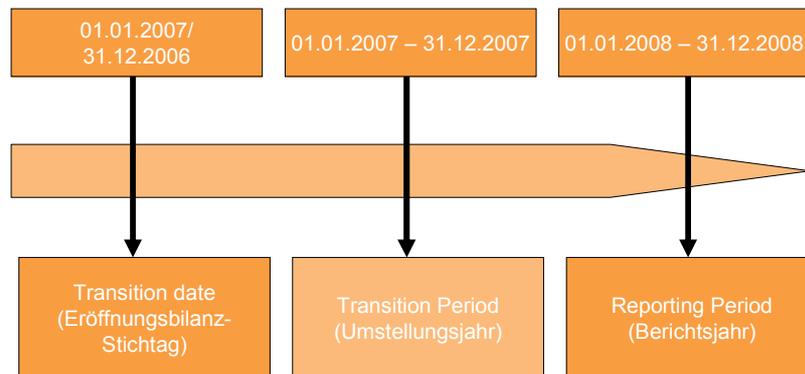
Zunächst wurde zum 01. Januar 2007 eine IFRS-Eröffnungsbilanz erstellt. Zum 31. Dezember 2007 folgt der erste Abschluss.

Wir berichten selbstverständlich daneben in Anbetracht des geltenden Gesellschafts- und Steuerrechts auch nach HGB.



IFRS-Projekt der GESOBAU AG

Nach IFRS 1 müssen im ersten IFRS-Abschluss für alle dargestellten Geschäftsjahre die IFRS angewendet werden, die am Bilanzstichtag der Berichtsperiode gültig sind.



IFRS-Projekt der GESOBAU AG

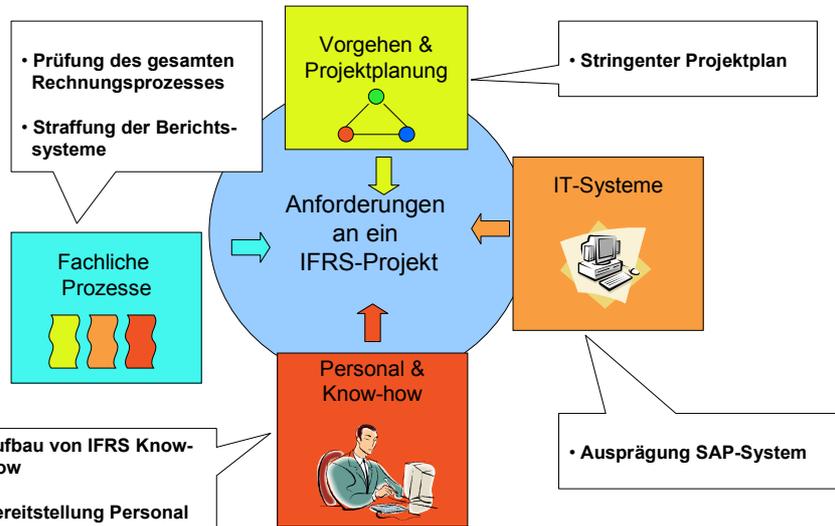
Gründe für unsere Entscheidungen:

- Wir wollen uns auf die „Zukunft“ vorbereiten
- Wir wollen uns „in Ruhe“ mit der Materie befassen
- Wir wollen nicht, z. B. bei einem Unternehmensverkauf, durch eine ggf. zeitkritische IFRS-Einführung überrascht werden
- Wir möchten kein Geschäftsjahr „nachbuchen“, sondern während zwei Geschäftsjahren bereits nach IFRS bilanzieren
- Wir möchten die Diskussionen über den Fair Value, die Höhe des Eigenkapitals, die Aufdeckung stiller Reserven und über volatile Jahresergebnisse auf Basis von bekannten Wertansätzen der GESOBAU führen

IFRS

IFRS-Projekt der GESOBAU AG

Die Einführung einer Bilanzierung nach IFRS betrifft mehr als nur das Finanz- und Rechnungswesen



Erfahrungsbericht der Umstellung auf IFRS in der GESOBAU AG

7

GESOBAU
Just Weisheit - Expertise

IFRS-Projekt der GESOBAU AG

Das Projekt wurde mit folgenden Partnern realisiert:

- Deloitte. Deutsche Baurevision AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**
 Kurfürstendamm 23, 10719 Berlin
 (Wirtschaftsprüfer der GESOBAU bis einschl. Abschluss 2006)
 Bestandsaufnahme, Analyse der Bilanzpositionen sowie Erstellung einer Dokumentation zur Umstellung des Abschlusses der GESOBAU auf IFRS
- Innova AG**
 Kurfürstendamm 23, 10719 Berlin
 Erarbeitung des Bewertungsmodells und Begleitung der Bewertung der Immobilien inkl. Erstellung einer Dokumentation
- Lauer & Partner, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer**
 Zimmerstraße 23, 10969 Berlin
 Beratung insbes. im Bereich Steuern (latente Steuern) sowie Bilanzierung von Darlehen und Finanzinstrumenten
- Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**
 Französische Straße 48, 10117 Berlin
 (Wirtschaftsprüfer der GESOBAU ab Abschluss 2007)
 Plausibilisierung der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2007 mit einem besonderen Fokus auf die Bewertung der Immobilien
- SAP Deutschland AG & Co. KG**
 Neurottstraße 16, 69190 Walldorf
 Ausprägung des SAP-Systems

Deloitte.

in.nova

LAUER & PARTNER

ERNST & YOUNG
 Quality In Everything We Do

SAP

Erfahrungsbericht der Umstellung auf IFRS in der GESOBAU AG

8

GESOBAU
Just Weisheit - Expertise



Projektschritte

- Start des Projektes zur Einführung einer Bilanzierung nach IFRS im Jahr 2006
 - Kick-Off Bilanzierung und Bewertung
 - Kick-Off SAP Systeme

- **Projektphase 1**
 - Bestandsaufnahme
 - Analyse der spezifischen Bilanzierungs- und Bewertungsunterschiede
 - Erstellung eines detaillierten Zeitplanes zur Erstellung der Bilanz und der notes

Begleitung durch: Deloitte. Deutsche Baurevision AG



- **Projektphase 2**
 - Erstellung eines Modells zur Bewertung des Anlage- und Umlaufvermögens
 - Bewertung der Darlehen und sonstigen Finanzinstrumente
 - Analyse und Gliederung der Rückstellungen, Verbindlichkeiten, u. a.

Begleitung durch: Deloitte. Deutsche Baurevision AG
Innova AG
Lauer & Partner

IFRS-Projekt der GESOBAU AG



▪ Projektphase 3

- Erstellung der IFRS-Eröffnungsbilanz
- Einrichtung des SAP-Systems
 - Abbildung einer Kontenlösung
 - Abbildung des Umsatzkostenverfahrens
 - Einrichtung der Segmentberichterstattung
 - Einstellung der IFRS-Bilanzstruktur
 - Einspielung der IFRS-Werte des Anlage- und Umlaufvermögens
 - Buchung der Rückstellungen und Darlehen auf neu eingerichtete Konten, sofern Unterschiede zwischen HGB und IFRS dies erfordern.

Begleitung durch: **SAP Deutschland AG & Co. KG**

IFRS-Projekt der GESOBAU AG



▪ Projektphase 4

- Plausibilisierung der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2007 mit einem besonderen Fokus auf die Bewertung der Immobilien

Begleitung durch: **Ernst & Young AG**

IFRS-Projekt der GESOBAU AG

Im Rahmen der Analyse der Bilanzierungsunterschiede HGB – IFRS waren im Wesentlichen zu betrachten:

- Bilanzierung der Renditeimmobilien, IAS 40
- Bilanzierung der zum Verkauf bestimmten Immobilien, IFRS 5
- Bilanzierung der eigengenutzten Immobilien, IAS 16
- Bilanzierung von Leasingverträgen, IAS 17
- Bilanzierung des Eigenkapitals
- Bilanzierung der Rückstellungen, IAS 19 (Pensionen), sonst IAS 37
- Bilanzierung von öffentlich geförderten Darlehen und von Finanzinstrumenten (z.B. Derivate), insbes. IAS 39
- Bilanzierung des Treuhandvermögens
- Bilanzierung latenter Steuern, IAS 12

IFRS-Projekt der GESOBAU AG

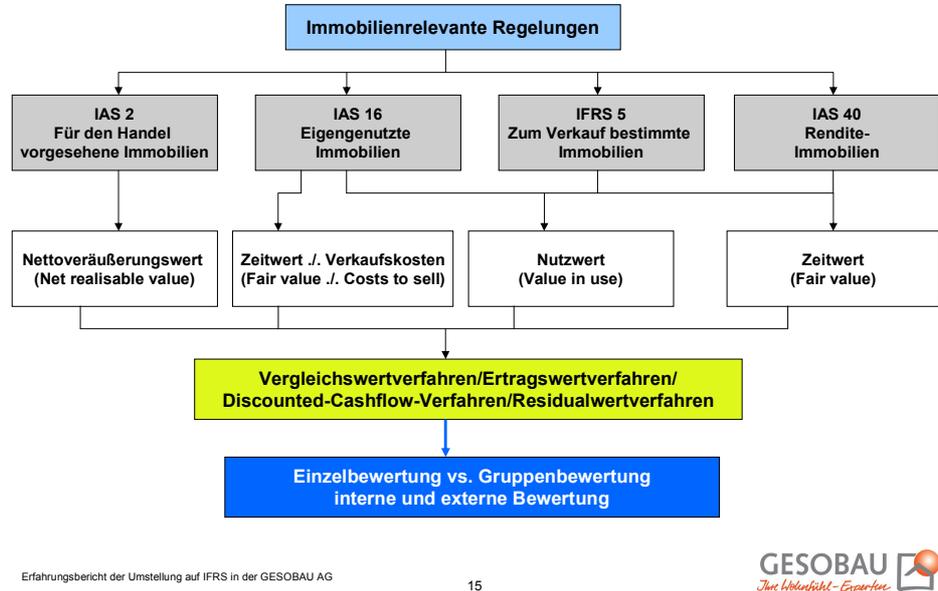
Nach IFRS sind berichtspflichtige Segmente wie folgt zu gliedern:

- Berichtspflichtige Segmente sind gleich zu bilden, wie das Top Management eines Konzerns die Unternehmensteile zur Leistungsbeurteilung und Ressourcenzuteilung betrachtet (Management Approach)
- Segmente sollen nach Risiko-/Chancenstruktur gegliedert werden; homogene Strukturen können zusammengefasst werden
- Umsatz, Ergebnis oder Vermögen eines Segments sollen mindestens 10% des Gesamtkonzerns betragen, Rest in ein Sammelsegment „übrige“

Die GESOBAU hat die folgenden Segmente gebildet:

- Hausbewirtschaftung
- Verkaufstätigkeit
- Betreuungstätigkeit
- Sonstiges

Bewertung der Immobilien



Bewertung der Immobilien

Bewertung der Renditeimmobilien (Definition IAS 40.5)

„Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem eine Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.“

Bewertungsreihenfolge:

1. Aktuelle Kaufpreise vergleichbarer Immobilien eines aktiven Marktes
2. Angepasste Vergleichspreise anderer Immobilien
3. Diskontierte zukünftige Zahlungsströme

Bewertung der Immobilien

Den bestmöglichen Hinweis auf den Fair Value erhält man durch auf einem aktiven Markt notierten aktuellen Preis einer ähnlichen Immobilie,

- die sich am gleichen Ort und in gleichem Zustand befinden und
- die Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer, mit der Immobilie zusammenhängender Verträge sind.

Liegen keine aktuellen Preise eines aktiven Marktes vor, so müssen verschiedene andere Quellen wie o.a. berücksichtigt werden.

Bewertung der Immobilien

Die GESOBAU hat zur Wertermittlung ein DCF-Verfahren (Discounted Cash Flow-Verfahren) zum Ansatz gebracht. Die Cash Flows werden dabei in einem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren sowie in einem Nachhaltigkeitszeitraum betrachtet. Im Nachhaltigkeitszeitraum wird dabei der im zehnten Jahr erzielte Überschuss als konstant angenommen.

IAS 40 enthält keine Vorgaben, auf welcher Ebene (Grundstücke, Gebäude oder Mieteinheit) Immobilien zu bewerten und in der Bilanz anzusetzen sind. Im GESOBAU-Bewertungsmodell wird jede Immobilie im Sinne einer Wohnhausgruppe einzeln betrachtet. Wir unterstellen dabei vereinfachend, dass es hinsichtlich Baualter, Ausstattung, Zustand und Mietpreisbindung regelmäßig keine wertrelevanten Unterschiede innerhalb einer Wohnhausgruppe gibt.

Die betrachteten Wohnhausgruppen können auch Gewerberäume und sonstige Mieteinheiten (Garagen, Stellplätze, Keller, etc.) umfassen.

Bewertung der Immobilien

Als Datenquelle zur Bewertung der Immobilien nach dem DCF-Verfahren wird regelmäßig das SAP-System genutzt. Hier werden alle Buchhaltungsdaten sowie die qualitativen Daten der Portfoliosteuerung zentral gehalten. Die Daten werden durch notwendige manuelle Eingaben ergänzt.

Besondere Relevanz haben:

- **Marktmieten – saniert und unsaniert**

Die GESOBAU betrachtet ihre Immobilienbestände im Rahmen der Portfolioanalyse in insgesamt 34 abgegrenzten Märkten innerhalb der Stadt Berlin sowie in einem Standort im Land Brandenburg. Zur Ermittlung von Marktmieten greift die GESOBAU auf Studien der Innova AG, Berlin, der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, Berlin sowie vermehrt auch auf eigene Erhebungen zurück.

Bewertung der Immobilien

- **Marktpotenzial**

Das Marktpotenzial wird für die einzelnen Portfoliomärkte u.a. auf Basis der o.a. Studien und Analysen erhoben. Es wird bei der Bewertung von zukünftigen Mietanpassungen separat berücksichtigt.

- **Mietentwicklung**

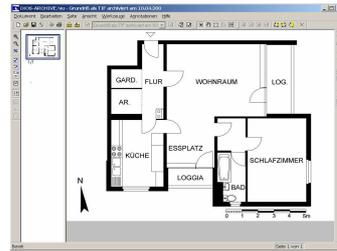
Bezüglich der Mietentwicklung der Wohnhausgruppen wird insbesondere auf ein Punktwertesystem der Portfolioanalyse (SWOT-Analyse) für den Vermietungserfolg, die Marktattraktivität und den Objektzustand zurück gegriffen.

Einschätzung der Marktattraktivität	
Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen	
Erreichung des Diversifikationsziels	Maßgebend
Anpassung nach Art der deutschen Nutzung	stg. Wohngebiet
Demographische und sozioökonomische Faktoren	
Attraktivität	sehr gut
Abwanderung	stg. 40 J.
Wachstum pro Haushalt	stg.
Technische Modernisierungsmaßnahmen (z.B.)	deutschweitlich
Wohnfläche	deutschweitlich
Infrastruktur	
Erreichung der Erreichbarkeitsziele	Maßgebend
Anbindung von Busstationen	stg.
Radwege	stg.
ÖPNV-Stationen	stg.
Erreichbarkeit	stg.

Bewertung der Immobilien

Der Vermietungserfolg einer Wohnanlage wird an den Kriterien:

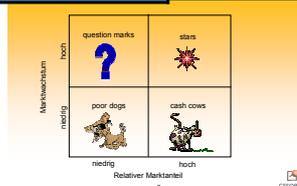
- **Marktebene**
 - Verhandlungsstärke der Mieter (Gewichtung 7,5 %)
 - Zugeständnisse an die Mieter (Gewichtung 25,0 %)
 - Leerstandsentwicklung (Gewichtung 7,5 %) sowie
 - **Objektebene**
 - Verweildauer der Mieter (Gewichtung 10,0 %)
 - Mietausfall (Gewichtung 25,0 %)
 - Miethöhe (Gewichtung 25,0 %)
- gemessen.



Bewertung der Immobilien

Punktwertesystem der Portfolioanalyse für den Vermietungserfolg:

Einschätzung	Punktwert
Stark abnehmend	20 Punkte
Abnehmend	40 Punkte
Stagnierend	60 Punkte
Zunehmend	80 Punkte
Stark zunehmend	100 Punkte

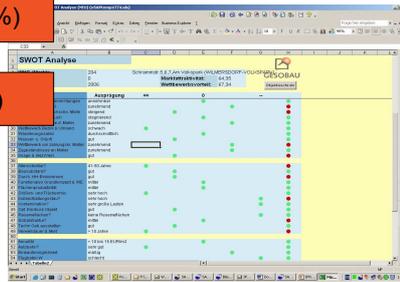


Bewertung der Immobilien

Der Objektzustand wird aus den drei Kriterien:

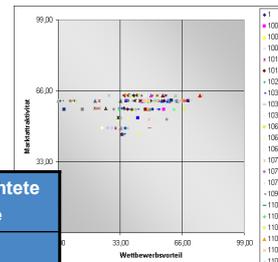
- Bausubstanz (Gewichtung 33 %)
- Instandhaltungsstau (Gewichtung 33 %)
- optischer Eindruck (Gewichtung 34 %)

der Wohnhausgruppe abgeleitet.



Bewertung der Immobilien

Zielattribute Mietentwicklung	Beispiel: Portfoliowert der indiv. Wohnhausgruppe	Gewichtung	Gewichtete Punkte
Vermietungserfolg	69 Punkte	60 %	41,4
Marktattraktivität	64 Punkte	5 %	3,2
Objektzustand	85 Punkte	35 %	29,8
		Summe:	74,4



Innerhalb der Spanne von 0,50 bis 2,50 % pro Jahr erfolgt bei 74,4 Punkten ein Ansatz von 1,86 % für den Ansatz der jährlichen Mietentwicklung. Hier können sich ggf. noch Korrekturen bei Vorhandensein eines erheblichen Marktpotenzials ergeben.

Bewertung der Immobilien

Die Marktmiete wird für jedes Objekt stets im Zustand „saniert“ und „unsaniert“ erhoben. Es wird sodann aus diesen Werten die konkrete Marktmiete der Wohnanlage extrapoliert.

Beispiel	Marktmiete	Objektzustand
Objektzustand saniert	7,20 €/m ² /mtl.	80 % Objektzustand
Objektzustand unsaniert	5,60 €/m ² /mtl.	20 % Objektzustand

Bei einem Objektzustand von 85 % ergibt sich eine Marktmiete von 7,35 €/m²/mtl.

Bewertung der Immobilien

• Preisfreier / preisgebundener Bestand

Bei preisfreiem Wohnraum wird davon ausgegangen, dass innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahre eine Mietsteigerung von bis zu 20 % bis zur Erreichung der (höheren) Marktmiete ausgesprochen werden kann.

Im preisgebundenen Bestand wurde die Miete entsprechend vorliegender Mietgenehmigungen sowie etwaig vorliegender Subventionen auf Basis von Förderbescheiden kalkuliert. Sofern innerhalb des Detailplanungszeitraums die Mietpreisbindung ausläuft, wurde eine Anpassung der Miete an die Marktmiete mit einem Steigerungssatz von bis zu 20 % innerhalb von drei Jahren unterstellt. Ansonsten erfolgt am Ende des Detailplanungszeitraums eine Anpassung an die Marktmiete in einem Schritt.

Eine Reduzierung von Subventionen im Planungszeitraum aufgrund der Förderbescheide erfolgte nicht, da äquivalente Mieterhöhungsmöglichkeiten unterstellt werden.

Liegt die Marktmiete 20 % und mehr unter der momentanen Miete, so erfolgt eine Anpassung an die niedrigere Marktmiete

Bewertung der Immobilien

• Gewerbe und sonstige Mieteinheiten

Auf Grund des geringen Umfangs an Gewerbeeinheiten, Garagen, Stellplätzen und sonstigen Mieteinheiten wurde hier auf die Entwicklung einer Marktmiete verzichtet und die aktuelle Miete als Marktmiete angesetzt.

• Erlösschmälerungen

Die Soll-Mietverträge werden reduziert um Erlösschmälerungen. Die gemittelten Erlösschmälerungen der letzten drei Jahre bilden die Basis für die weitere Prognose im Planungszeitraum. Eine Kappung der Erlösschmälerungen auf einem bestimmten Niveau wird nicht vorgenommen.

• Diskontierungssatz

Im Rahmen des DCF-Modells wird zur Diskontierung der Überschüsse ein objekt-spezifischer Diskontierungssatz verwendet. Dieser wird innerhalb einer Bandbreite von Renditen angesetzt, die in Deutschland mit vermieteten Immobilien üblicherweise erreicht werden. Bei einer Spannbreite von 4,5 % bis 6,0 % erfolgt eine Einordnung je nach Risikoprofil des jeweiligen Portfoliomarktes. Die Spannbreite entspricht auch einer empirischen Studie des IVD (Immobilienverband Deutschlands).

Bewertung der Immobilien

• Instandhaltungsstau sowie Altlasten

Ein etwaiger Instandhaltungsstau sowie Altlasten werden vom Bauzustand entsprechend der Portfoliodatenbank abgeleitet. Sie werden vom Barwert in Abzug gebracht.

Ein möglicher Instandhaltungsstau wird aus den Scoringdaten der Portfolioanalyse abgeleitet.

	Punktwert der Scoringdaten	Erwarteter Aufwand
Sehr hoch	20	400 €/m ²
Hoch	40	200 €/m ²
Akzeptabel	60	100 €/m ²
Niedrig	80	50 €/m ²
Sehr niedrig	100	0 €/m ²

Bewertung der Immobilien

Bei den Sonstigen Aufwendungen wird analog verfahren. Hier werden die Zielattribute wie folgt gewichtet:

Zielattribute sonst. Aufwendungen	Beispiel: Portfoliowert der indiv. Wohnhausgruppe	Gewichtung	Gewichtete Punkte
Vermietungserfolg	69 Punkte	33,3 %	23,0
Marktattraktivität	64 Punkte	33,3 %	21,4
Objektzustand	85 Punkte	33,3 %	28,4
		Summe:	72,8

Innerhalb der Spanne von 0,50 bis 0,80 €/m² für sonstigen Aufwand erfolgt bei 72,8 Punkten ein Ansatz von 0,60 €/m².

Bewertung der Immobilien

• Verwaltungskosten

Als Verwaltungskosten werden die Beträge angesetzt, die z. B. bei der Beauftragung einer externen Verwaltungsgesellschaft üblicherweise anfallen. Wir haben diese analog der II. BV mit 240 €/WE/Jahr bei Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 30 €/Jahr bei Stellplätzen und Garagen als marktgängig eingeschätzt.

• Nicht umlegbare Betriebskosten

Nicht umlegbare Betriebskosten wurden entsprechend der %-sätze der Erlöschmälerungen im Planungszeitraum kalkuliert.

• Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird aus der Objektqualität abgeleitet. Es wird dabei von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Diese Gesamtnutzungsdauer wird z. B. bei Objekten mit Neubauqualität angesetzt. Bei Objekten, die in der Portfoliosegmentierung 100 Punkte (schlechtester Wert) erhalten haben, wird eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren angenommen. Für alle übrigen Werte erfolgt eine lineare Verteilung.

Bewertung der Immobilien

• Objekt mit nachhaltigen Bewirtschaftungsfehlbeträgen

Sofern bei Objekten mit sehr niedrigen Mieten oder hohen Erlösschmälerungen und Bewirtschaftungskosten im Detailplanungszeitraum kein nachhaltiger Bewirtschaftungsüberschuss ermittelt wird, wird ein Liquidationswert (Bodenwert abzüglich Kosten der Räumung) für die Immobilie zum Ansatz gebracht. Für Kosten der Freilegung werden je nach Größe der Objekte (Anzahl Geschosse sowie Gesamtfläche) unterschiedliche Werte berücksichtigt.

Fläche	0 – 2.499 m ²	2.500 – 4.999 m ²	5.000 – 7.499 m ²	7.500 – 9.999 m ²	Ab 10.000 m ²
Bis zu 2 Geschosse	60 €/m ²	55 €/m ²	50 €/m ²	45 €/m ²	40 €/m ²
Bis zu 5 Geschosse	65 €/m ²	60 €/m ²	55 €/m ²	50 €/m ²	45 €/m ²
Bis zu 8 Geschosse	70 €/m ²	65 €/m ²	60 €/m ²	55 €/m ²	50 €/m ²
Bis zu 12 Geschosse	75 €/m ²	70 €/m ²	65 €/m ²	60 €/m ²	55 €/m ²
Bis zu 16 Geschosse	80 €/m ²	75 €/m ²	70 €/m ²	65 €/m ²	60 €/m ²

Bewertung der Immobilien

• unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke wurden mit dem aktuellen Bodenrichtwert bewertet. Je nach Erschließungszustand werden ggf. Abschläge vorgenommen. Etwaige Umweltlasten werden barwertig berücksichtigt.

• Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter und eigenen Erbbaurechten

Für Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter und eigenen Erbbaurechten werden die individuellen Besonderheiten berücksichtigt. Es werden die tatsächlich vereinbarten Erbbauzinsen im Planungszeitraum angesetzt.



Bewertung der Immobilien

• Preisänderungen und sonstige Entwicklungsprognosen im Planungszeitraum

Nachfolgende jährliche Preisänderungen bzw. Entwicklungen im Detailplanungszeitraum werden unterstellt:

Position	Veränderung pro Jahr
Preisänderung Betriebskosten	1,40 %
Preisänderung Instandhaltungskosten	1,20 %
Preisänderung Sonstige Aufwendungen	1,40 %
Entwicklung Verwaltungskosten	2,00 %
Entwicklung Erbbauzinsen	1,20 %
Entwicklung Erlösschmälerungen	0,00 %
Kappungsgrenze Erlösschmälerungen	100 %

Bewertung der Immobilien

Im Ergebnis der von der Innova AG, der Deloitte. Deutsche Baurevision AG sowie der Ernst & Young AG plausibilisierten Bewertung der zur Erzielung von Mieteinnahmen genutzten Grundstücke, der zum Verkauf bestimmten Objekte sowie der eigenen Verwaltungsgebäude ergeben sich folgende Wertansätze:

Handelsrechtlicher Buchwert: 877 Mio. €

Fair Value eigener Immobilienbestand: 1.422 Mio. €

Erwartete Umstellungsrücklage aus der Bewertung: 545 Mio. €

Fair Value pro m²: 547,28 €/m²

Barwerte	Schrammstr. 5,6,7, Am Volkspark				
	2012	2013	2014	2015	2016
Perioden					
Marktwert Bewertungsgutwertmethode	1.244.204,53	1.383.145,03	1.477.053,73	1.758.503,13	1.743.218,73
zuz. Überschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bewert. Rendite mit zusätz. Überschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Erwartete Cash Flow in €	1.222.454,42	1.254.395,37	1.376.310,43	1.137.523,22	1.038.424,73
Barwert der Barwerte in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Barwert der Rendite in %	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
Barwert ausl. Rendite in 2016 in €	11.721.318,73				
Barwert ausl. Rendite in 2017 in €	31.413.257,43				
Barwert ausl. Rendite in 2018 in €	21.729.426,43				
Barwert ausl. Rendite in 2019 in €	15.121.318,73				
Barwert ausl. Rendite in 2020 in €	10.785.714,29				
Gesamtwert in €	33.888.989,13				
Gesamtwert in Eigen (Wohn- und Dienst)	1.300,00				
Verbleibende Rendite	19,23				
Liquide Barwertverfahren					
Barwert in €	10.281.102,00				
Erwartete Rendite in €	1.172.300,00				
Abschluss in €	0,00				
Liquide Barwertverfahren in €	8.987.794,00				
IAS 40 Wert					
IAS 40 in €	33.888.989,13				
Gesamtwert in Eigen					

Bewertung der Immobilien

Ein Wertansatz in Höhe von 1.422 Mio. € entspricht folgenden Vervielfältigern:

Basis Sollmiete Netto Kalt ➔ 10,3

Basis Ist-Miete (Sollmiete ./ 6,7 % Erlösschmälerungen) ➔ 11,0

Basis Rohertrag (Ist-Miete ./ 35 % Bewirtschaftungskosten) ➔ 17,0



Bewertung von Darlehen und sonstigen Finanzinstrumenten

Ansatz und Bewertung von Finanzinstrumenten (IAS 39)

Im Bereich der Finanzinstrumente wurden folgende Umstellungsschwerpunkte identifiziert, die grundsätzliche Unterschiede zwischen der Bilanzierung nach HGB und IFRS aufweisen:

- frei finanzierte Darlehen mit Disagien / Transaktionskosten
- öffentlich geförderte Darlehen
- Derivate (Zinsswaps)

Begleitung durch: Deloitte, Deutsche Baurevision AG
Lauer & Partner, Steuerberater

Bewertung von Darlehen und sonstigen Finanzinstrumenten

Effektivzins ist dabei derjenige Kalkulationszinssatz, mit dem die bis zur Fälligkeit oder zur nächsten Zinsanpassung erwarteten Zahlungsströme auf den gegenwärtigen Buchwert des betreffenden Finanzinstrumentes abgezinst werden.

➔ Effektivzinssatz ist bei Finanzverbindlichkeiten unter Berücksichtigung von Transaktionskosten und Disagioträgen immer größer als der Nominalzinssatz

Bewertung von Darlehen und sonstigen Finanzinstrumenten

Derivate / Zinsswaps

Die SWAP`s sind mit dem entsprechenden Marktwert (fair value) zu bilanzieren.

Bei der bilanziellen Behandlung ist zu unterscheiden, ob es sich um einen Cash Flow Hedge oder ein Fair Value Hedge handelt.

Bei den von der GESOBAU abgeschlossenen Zinsswaps, die zur Sicherung variabler Zinssätze dienen, handelt es sich um vollständig effektive Cash Flow Hedges, d. h. der SWAP sichert exakt die Zahlungsströme des Grundgeschäfts.

Diese Zinsswaps sind mit ihrem – positiven oder negativen – fair value in der Bilanz anzusetzen. Fair value – Änderungen der Zinsswaps werden bei vollständig effektiven Cash Flow Hedges erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst.

Bewertung von Darlehen und sonstigen Finanzinstrumenten

Frei finanzierte Darlehen mit Disagien / Transaktionskosten

Die Erstbewertung von finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt nach IAS 39.43 zum beizulegenden Zeitpunkt. Nach IAS 39.64 ist der beizulegende Zeitwert i.d.R. der Transaktionspreis, d.h. der beizulegende Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung. Daher sind Disagiobeträge und sonstige Transaktionskosten, die den Wert der Gegenleistung mindern, bei der Erstbewertung zu berücksichtigen (im HGB besteht hierfür ein Wahlrecht).

Transaktionskosten i.S.d. IAS 39.9 sind bei der Erstbewertung nicht erfolgswirksam zu berücksichtigen, sondern erfolgsneutral bei den Anschaffungskosten (IAS 39.43).

Die Folgebewertung erfolgt nach IAS 39.47 grundsätzlich mit fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Bewertung von Darlehen und sonstigen Finanzinstrumenten

Öffentlich geförderte Darlehen

Bei öffentlich geförderten Darlehen erfolgt regelmäßig eine Subventionierung des Wohnungsbaus über die Gewährung niedrigverzinslicher Darlehen. Im Gegenzug ist das Wohnungsunternehmen an die Kostenmiete gem. II BV gebunden und der Darlehensgeber erhält in der Regel ein Belegungsrecht für die Wohnungen.

Im Vergleich zu frei finanzierten Wohnungen wird die Gewinn- und Verlustrechnung durch die öffentlich geförderten Objekte verkürzt dargestellt. Auf der einen Seite werden verminderte Mieterlöse und auf der anderen Seite geringere Zinsen ausgewiesen. Aufgrund der Basisprinzipien der IFRS sind das Darlehen mit dem niedrigen Zins als auch die Verpflichtung aus dem Belegungsrecht sowie der sonstigen Bindungen (Kostenmiete etc.) getrennt auszuweisen. Dies bedeutet, dass das Darlehen im Zeitpunkt des Zugangs mit dem Barwert anzusetzen ist. Dieser ermittelt sich, indem die zukünftigen Zins- und Tilgungsleistungen mit dem Marktzins im Zeitpunkt der Aufnahme des Darlehens abzuzinsen sind. Der so ermittelte Barwert ist nach Fristigkeiten aufzuteilen und in der Bilanz zu zeigen. Der Unterschied zwischen Barwert und Restschuld des Darlehens stellt einen Abgrenzungsposten dar.

Der Abgrenzungsposten für die öffentlich geförderten Darlehen ist linear über den Zeitraum der öffentlichen Bindung aufzulösen.

Unterschiede in den Bilanzen nach HGB und IFRS

Wesentliche Unterschiede zwischen dem HGB-Abschluss zum 31. Dezember 2006 und der IFRS-Eröffnungsbilanz zum 01.01.2007:

• Wertveränderung der Immobilien insgesamt	567,2 Mio. €
• Eigenkapital steigt um	622,2 Mio. €
• Rückstellungen sinken um	59,0 Mio. €
- Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung	62,3 Mio. €
- Zuführung zu den Pensionsrückstellungen	0,3 Mio. €
- Auflösung von Teilen der Jubiläums- und Altersteilzeitrückstellungen	0,1 Mio. €
- Zuführung der Rückstellung für vermögensrechtliche Ansprüche (in Folge der Neubewertung der Immobilien nach IAS 40)	9,1 Mio. €
• Veränderung der Darlehen	- 2,6 Mio. €
• Saldierung der Unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten (Verkürzung der Bilanz)	- 73,4 Mio. €
• Saldierung der Stadterneuerungsposten und –mittel	- 5,6 Mio. €

Diskussionen mit den Prüfern

Im Rahmen der Prüfung der IFRS-Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 2007 durch Ernst & Young AG waren mit den Prüfern folgende wesentliche Punkte zu diskutieren:

1. **Diskontierungssatz / Kapitalisierungszinssatz**
Sollen / müssen die Zinssätze von einander abweichen?
2. **Bewertung nach IAS 40**
Einführung eines Abschlags für Erwerbsnebenkosten, die ein potenzieller Erwerber hätte
3. **Ausnutzung von Wahlrechten**
Ernst & Young AG verfolgt die Strategie, sämtliche Standards so anzuwenden, wie dieses z. B. auch bei US-GAAP erfolgt. Ernst & Young AG ist der Ansicht, dass derzeit noch bestehende Wahlrechte über kurz oder lang entfallen werden. Daher sollte gar nicht erst davon Gebrauch gemacht werden.
4. **Konsolidierung von Fonds-Objekten**
Unabhängig von der Beteiligungshöhe wird von Ernst & Young AG die Möglichkeit der Einflussnahme der Gesellschaft auf den jeweiligen Fonds als wesentliches Kriterium angesehen.
5. **Privatisierungsobjekte**
Privatisierungsobjekte mit einer sehr langen Vertriebsdauer, die eindeutig zum Verkauf bestimmt sind, sollen nach Ansicht von Ernst & Young AG nach IFRS 5 bewertet werden, auch wenn der Abverkauf nicht innerhalb der kommenden 12 Monate sicher realisiert werden kann.
6. **Eigene Verwaltungsobjekte**
Hier erwartet Ernst & Young die Anwendung des sog. Komponentenansatzes im Zuge des IAS 16. Wir wollten hierauf mit Hinweis auf den Wesentlichkeitsgrundsatz verzichten. Es wird eine getrennte Behandlung von wesentlichen Bestandteilen (z.B. Rohbau/Konstruktion, Dach, Fenster, Heizung/Klimaanlage, Treppen, Aufzüge, Sanitärinstallationen, Türen, etc.) notwendig.

Diskussionen mit den Prüfern

Im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz ergaben sich aus der Diskussion mit den Prüfern und den Beratern der SAP Deutschland AG & Co. KG folgende weitere Erkenntnisse:

1. Bewertung des Anlagevermögens nach HGB

Die GESOBAU hat bislang die Wertansätze des Anlagevermögens im Sinne eines Impairment Test auch auf Basis des in der WertV geregelten Ertragsverfahren überprüft.

Auch wenn zwischen dem DCF-Verfahren und dem Ertragswertverfahren ein hohes Maß an Übereinstimmung besteht, so sind unterschiedliche Ergebnisse nicht auszuschließen. Insofern wurde abgestimmt, dass die Wertüberprüfung für Zwecke des handelsrechtlichen Jahresabschlusses zukünftig auch auf Basis der DCF-Ansätze erfolgt.

2. Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens

Nach IFRS haben Folgebewertungen von Renditeimmobilien zum beizulegenden Zeitwert (fair value) zu erfolgen. Wertveränderungen sind ergebniswirksam im Periodenergebnis zu erfassen. Es erfolgen keine planmäßigen Abschreibungen.

Um unterjährig im IFRS-Abschluss auch Wertveränderungen aufzeigen zu können, hatten wir uns zunächst für eine Realisierung planmäßiger monatlicher Abschreibungen auf die IFRS-Werte entschieden. Diese Entscheidung haben wir bereits revidiert.

Ist die IFRS-Rechnungslegung überlegen?

In der Literatur findet man Hinweise zur „bilanzkulturellen Dimension“ eines IFRS-Abschlusses. Die Umsetzung nach IFRS/IAS-Vorgaben erfordere eine veränderte Kultur der Rechnungslegung. Wir finden Zielsetzungen wie folgt:

- Internationalisierung der externen Rechnungslegung
- Mehr Transparenz und weniger Bilanzpolitik
- Verbesserte Vergleichbarkeit von Jahresabschlüssen
- Grundsatz der wirtschaftlichen Betrachtungsweise (Substance over Form)
- Harmonisierung des internen und externen Rechnungswesens
- Erhöhte Volatilität der Unternehmenskennzahlen

Was zeigt sich davon in der Unternehmensrealität tatsächlich?

Ist die IFRS-Rechnungslegung überlegen?

Stellt IFRS tatsächlich entscheidungsnützliche Informationen (Prognose und Feedback) für derzeitige und aktuelle Investoren, Arbeitnehmer, Kreditgeber, Lieferanten und weitere Kreditoren, Kunden, Regierungen sowie deren Institutionen und die Öffentlichkeit (IASB Frame-work, Par. 9) bereit?

Liefert die Rechnungslegung Informationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie deren Veränderungen zur Prognostizierbarkeit zukünftiger Cashflows?



Ist die IFRS-Rechnungslegung überlegen?

Ernüchterung statt Enthusiasmus^{*)}

Der Übergang auf die internationale Bilanzierung war mit hohen Erwartungen verbunden. Sie wurde gegenüber der HGB-Rechnungslegung als überlegen eingestuft. Diese sei eher provinziell und konservativ zu bezeichnen gewesen. Ihr baldiger „Auslauf“ wurde prophezeit.

Es wurde argumentiert, dass im IFRS-System die Bilanzpolitik erheblich eingeschränkt oder gar ausgeschlossen sei. Auch die bilanzanalytischen Möglichkeiten sollten durch die Einschränkung der bilanzpolitischen Instrumente sowie einer erhöhten Vergleichbarkeit und Transparenz verbessert werden.

Die IFRS schränken tatsächlich die gesetzlichen Wahlrechte in der Bilanzierung und Bewertung ein. Ausgeschlossen werden können sie jedoch nicht. Mit der IFRS-Bilanzierung geht eine ganz neue Dimension der Bilanzpolitik einher: Es gibt eine Vielzahl von unbestimmten Rechtsbegriffen mit sehr weitreichenden Möglichkeiten der Bilanzpolitik. Alle Standards enthalten eine Fülle unscharfer und damit interpretationsbedürftiger Begriffe. Bislang fehlt vielfach noch eine einheitliche Meinung zur Auslegung dieser Begriffe.

^{*)} Vgl. auch Kalheinz Küting, Direktor des Institutes für Wirtschaftsprüfung an der Universität des Saarlandes.

Ist die IFRS-Rechnungslegung überlegen?

Im Vergleich zur HGB-Bilanzierung sind die IFRS-Normen wesentlich zukunftsorientierter ausgerichtet. Sie bauen in deutlich größerem Umfang auf den subjektiven Schätzungen des Managements auf und verlangen verstärkt die Abschätzung künftiger Cash-Flow sowie eine Voraussage über deren Zeitpunkt und Sicherheit des Entstehens. Damit erhöht sich das subjektive Ermessen, so dass zusätzliche Dimensionen der Bilanzpolitik auftreten.

Die Zukunftserwartung führt zwangsläufig zu Intervall- und Breitenschätzungen und eröffnet die Gefahr, dass der Bilanzierende den Abschlussdaten falsche Zukunftserwartungen zu Grunde legt.

Traditionelle Rechnungslegungsgrundsätze werden durch Rahmendaten des IFRS substituiert. Das Nominalwertprinzip kann durch die Fair-Value-Bewertung ersetzt werden. Da aber in der Realität keine eindeutigen Fair Values anzutreffen seien werden, bestehen hier erhebliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Auch das Realisationsprinzip wird aufgeweicht. Es wird nach HGB bedeutend strenger und konservativer ausgelegt. Nach IFRS führt es oftmals früher zur Realisation von Erträgen.

Ist die IFRS-Rechnungslegung überlegen?

Über die Ausübung von Wahlrechten muss regelmäßig im Anhang ausführlich berichtet werden. Die IFRS-Bilanzpolitik wird jedoch nicht mehr so klar in den notes sichtbar. Sie bleibt für die Analysten unsichtbar, trotz einer ansonsten unter IFRS ausuferenden Flut von Angaben.

Unter HGB konnte die Bilanzpolitik eines Unternehmens vielfach in Kenntnis der in Anspruch genommenen gesetzlichen Wahlrechte bewertet werden. Wurde das bilanzpolitische Instrumentarium stets einseitig Gewinn erhöhend oder Gewinn mindernd ausgewählt, so konnte unterstellt werden, dass auch die übrigen Entscheidungen tendenziell gleichartig getroffen wurden.

Nunmehr vollzieht sich die Bilanzpolitik weitgehend still und anonym. Sie ist nicht mehr klar für Dritte zu erkennen. Neben dem erhöhten Gestaltungspotenzial werden diese mit einer verringerten Erkennbarkeit der bilanzpolitischen Maßnahmen konfrontiert.

Es ist insofern festzustellen: Im IFRS ist eher eine Erhöhung und keine Verminderung des bilanzpolitischen Gestaltungspotenzials festzustellen. Die Bilanzpolitik erhält eine neue Dimension, da sie sich verstärkt still und unerkennbar vollzieht. Die Bilanzanalyse wird eher schwieriger als einfacher.