

weit sind wegen des Zusammenhangs mit Abzugsumsätzen anteilig Vorsteuern abziehbar.

Die Verwendungsänderung führt zu folgenden Konsequenzen:

In Situation (1) resultiert aus dem höheren Verwendungsanteil für wirtschaftliche Tätigkeiten aus Billigkeitsgründen eine Vorsteuerberichtigung nach § 15 a UStG.

In Situation (2) bedingt der geringere Verwendungsumfang für wirtschaftliche Tätigkeiten eine Wertabgabenbesteue-

rung. Hierdurch wird ein Vorsteuerabzug entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen gewährleistet.

zu b) Die erworbenen Gegenstände werden anfangs wie beabsichtigt für die allgemeine Hochschulverwaltung und damit für nichtwirtschaftliche Tätigkeiten i. e. S. verwendet. Eine Zuordnung zum Unternehmensvermögen im Zeitpunkt des Leistungsbezugs scheidet hierfür aus.

Die spätere teilunternehmerische Verwendung berechtigt im Nachhinein nicht zum Vorsteuerabzug.



Bewertungsgesetz

Diplom-Volkswirtin Mathilde Stanglmayr, Berlin*

Grundsätze zur Bewertung von Immobilien – Der neue IDW Standard ES 10

Das Finanz- und Wirtschaftssystem ist in der Phase der Selbstverstärkung, nach einem langen Prozess der Aushöhlung und gleichzeitigen Aufblähung, der sich seit 1985 verstärkt. Die Bilanzierung von Immobilien im Sachanlagevermögen steht auf dem Prüfstand, unabhängig davon, ob nach HGB oder nach IFRS bilanziert wird. Dieser Beitrag gibt einen Überblick über wesentliche Inhalte des neuen IDW Standards ES 10 und ordnet ihn in die theoretische Entwicklung und die aktuelle Fair Value-Diskussion ein. Wie im Standard auch, wird der Diskontierungszinssatz ausführlicher besprochen und ergänzt durch einen Praxishinweis zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus Bandbreiten der Gutachterausschüsse. Da der neue Standard das Systemstadium noch nicht berücksichtigt, erläutert der Beitrag einen Vorschlag zu seiner Erweiterung auf der Grundlage des Begriffes der Richtigkeit des Jahresabschlusses.

I. Einleitung

Immobilien im Sachanlagevermögen zeigen lange Zeit vor der Abwicklung von Unternehmen eine Diskrepanz zwischen Realität und Abbildung wirtschaftlicher Zusammenhänge. Die Bilanzen sind in zu vielen Fällen nicht richtig. Die Aushöhlung im wirtschaftlichen Umfeld wird nicht abgebildet, die Immobilienwerte werden überschätzt. Im Herbst 2013 endet die Beratung zweier Fachausschüsse beim Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) über einen neuen IDW Standard ES 10¹. Er bildet zukünftig den Rahmen für die Prüfung von Immobilienwerten und für die Immobilienbewertung durch Wirtschaftsprüfer. Dieser Rahmen wird von den beteiligten Fachleuten in der Bewertung, in der

Steuerberatung, in der Rechnungslegung und in der Finanzierung antizipiert, die nach dem Bewertungsgesetz, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Beleihungswertermittlung bewerten². Die Diskrepanz zwischen Realität und Abbildung wirtschaftlicher Zusammenhänge im Umfeld der Immobilien ist eine sehr häufige Ursache der Überschuldung³.

II. Die Aushöhlung

1. Fallbeispiel

a) Sachverhalt

Zahlreiche Stadtteile und Regionen in Deutschland haben Industrie- und Gewerbestrukturen, die über Jahrzehnte gewachsen sind, durch Unternehmergeist, Fleiß und Ideenreichtum.

In einer Kleinstadt in Schwaben besichtigen der Leiter Finanzen eines in diesem Umfeld gewachsenen deutschen Maschinenbauunternehmens, der Wirtschaftsprüfer und der

* Mathilde Stanglmayr ist Unternehmerin in Berlin, spezialisiert auf Bewertung im wirtschaftlichen Zusammenhang.

1 Entwurf eines IDW Standards: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien IDW ES 10, WPg 2012, 47 ff.

2 Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. 2. 1991 (BGBl. I, 230), das zuletzt durch Art. 20 des Gesetzes vom 26. 6. 2013 (BGBl. I, 1809) geändert worden ist; Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. 5. 2010 (BGBl. I, 639); Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. 5. 2006 (BGBl. I, 1175), die durch Art. 1 der Verordnung vom 16. 9. 2009 (BGBl. I, 3041) geändert worden ist.

3 Nach einem Bericht der Wirtschaftswoche über mehrere Untersuchungen ist der Bilanzausweis von Pensionen, Leasingverträgen und Firmenübernahmen in der Bilanz nicht zutreffend. Auch der Ansatz der Immobilien muss einer Prüfung unterzogen werden. Wirtschaftswoche, Mächtig aufpoliert, 5. 8. 2013, S. 74 ff.

Gutachter die Fertigungs-, Lager- und Büroimmobilien aus Anlass der Jahresabschlussprüfung. Der Fachmann für Rechnungslegung fragt ohne Vorbehalte, ob der Wert der Immobilien im Jahresabschluss des Unternehmens weiterhin nach den Grundsätzen bewertet werden kann, wie sie seit der Firmenübernahme angewendet werden. Er begründet dies: Wenn der Wert nicht bleibe, werde das Unternehmen wegen Überschuldung abgewickelt. Beim Betreten der Produktionshallen sehen die Fachleute für Prüfung und Bewertung, dass nur noch 60% der Fläche genutzt werden.

Die Überschuldung des Unternehmens ist vor 1995 verursacht worden, als der Unternehmer zum überhöhten Kaufpreis kaufte. Die Immobilien im Sachanlagevermögen wurden bzw. werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert, abgeleitet aus Daten über den Markt, nicht aus dem Wirkungsgefüge im relevanten Markt. Die beiden Hausbanken verlängerten die bestehenden Finanzierungen und erhöhten die Darlehen. Fortan war der Unternehmer gezwungen, sich immer wieder neue Auslandsmärkte zu erschließen, erst in Frankreich, Spanien und Italien, ab 1995 in den osteuropäischen Ländern und nach 2005 in Nord- und Südamerika.

In jeder konjunkturellen Abschwungphase ist das Unternehmen in seinem Bestand gefährdet, und die neu erschlossenen Auslandsmärkte bergen hohe Risiken. Die Hausbanken begleiten die unternehmerischen Entscheidungen mit Finanzierungen, weil die Umsatzzahlen ausreichen, um den Kapitaldienst zu decken. Ihre kreditwirtschaftlichen Wertermittlungen orientieren sich an der Ertragsentwicklung des Unternehmens und an der Immobilienbewertung sowie am Markt- und Objektrating. Bewertung und Rating der Banken verwenden Marktdaten auf Landkreisebene, sie werden auf die Objekte heruntergezogen.

Der Unternehmer hat im Laufe der Jahre alle Möglichkeiten genutzt, die Kosten zu senken. Er hat den Mitarbeiterstamm im Inland ab- und im Ausland aufgebaut. Er hat die Preise der Lieferanten und die Qualität von Material und Vorprodukten gedrückt. Nach 1998 und nach 2003 hat das Unternehmen zwei Sanierungsphasen überstanden, der Unternehmer und die Banken haben Sanierungsbeiträge geleistet. Der zweistellige Umsatzrückgang 2009 wurde durch verbürgte Bankdarlehen überbrückt, die 2013 zum größten Teil zurückgezahlt sind.

b) Weitere Fälle

Neben dem Unternehmenserwerb gibt es weitere Gründe, aufgrund deren Unternehmen in der Praxis mit so hohen Schulden wie möglich belastet werden:

- der Anlass der Unternehmensnachfolge,
- der Zugriff einer „Private Equity“-Obergesellschaft,
- die Fusion mit international tätigen Konzernen,
- die Überbrückung von Auswirkungen eines konjunkturellen Abschwungs und
- der Versuch der Überbrückung einer dauerhaften Veränderung im Wirkungsgefüge, jeweils mit Kreditmitteln der Banken.

Die Überschuldung, bezogen auf den nachhaltig zu erwirtschaftenden Cash Flow oder die Diskrepanz zwischen Vermögen und Schulden, führt zur Existenzgefährdung der Un-

ternehmen bei allen zukünftigen Ereignissen, bei einem erneuten konjunkturellen Abschwung, bei Maßnahmen der Konkurrenten, auf die sie antworten müssten, oder bei Veränderungen der Nachfrage. Die Unternehmen verlieren ihre finanziellen Spielräume und sie werden risikofälliger.

Gesamtwirtschaftlich gesehen muss die Gemeinschaft die Folgen tragen, für den Rückgang von Steuereinnahmen und die Erhöhung der Arbeitslosigkeit sowie die krisenhafte Entwicklung bei den Banken. Auch sie ist ja nicht nur die Folge der Subprimekrise und der Staatsschuldenkrise, sie ist auch mitverursacht durch die Überschuldung der Realwirtschaft. Aufblähung und Aushöhlung sind nur zwei Seiten einer Medaille. Sie sind bei den Immobilien einfacher zu sehen als bei Unternehmen.

Immobilien spiegeln das Wirkungsgefüge am Standort. Sie können nicht wie Metallröhren, Autos oder Schweinehälften verpackt und verschickt werden, wenn die Nachfrage am bisherigen Markt dauerhaft nicht wie erwartet steigt, nicht ausreicht oder zurückgeht.

Zwar werden Immobilien mit so einem wirtschaftlichen Umfeld in der realen Sphäre in Gesellschaften verlagert und in der monetären Sphäre mit Eigenkapital und Fremdkapital ausgestattet.⁴ Die Unternehmensbeteiligungen, Fondsanteile oder Verbriefungen von Forderungen werden international gehandelt. Aber früher oder später zeigt sich, welcher Anteil des Cashflow in der realen Sphäre erwirtschaftet wird und welcher Anteil auf Bewertungen beruht, die dauerhafte Veränderungen im Wirkungsgefüge der Märkte nicht zutreffend abbilden.

2. Die Verallgemeinerung

Von 3,16 Mrd. qm Gewerbeflächen in Deutschland entfallen 84% auf den Sektor Gewerbe/Industrie und 11% auf Büronutzung.⁵ Der Anteil des Sachanlagevermögens in Immobilien bei deutschen Unternehmen beträgt durchschnittlich 8%, bei den Unternehmen mit Umsätzen zwischen 2 und 50 Mio. Euro pro Jahr: 15%.⁶

2012 liegt der Anteil der notleidenden Kredite, „non performing loans“, am Kreditvolumen deutscher Banken in Höhe von 2 490 Mrd. Euro bei 160 Mrd. Euro oder 6,4%. Die Kreditengagements mit Unternehmen tragen überproportional zur Schadensentwicklung bei, gemessen am Kreditbestand. Drei Viertel von 160 Mrd. Euro des geschätzten Volumens an notleidenden Krediten entfallen auf Großunternehmen, Mittelstand, SME und die gewerbliche Immobilienwirtschaft.⁷

4 Die Finanz- und Wirtschaftskrise ist Ausdruck des Prozessstadiums, in dem das System ist. Die Komplexität des Systems kann besser erkannt und verstanden werden, wenn man das System in Ebenen einteilt. Sinnvoll ist, die Einteilung der Deutschen Bundesbank in reale und monetäre Sphäre zu verwenden, und sie um eine Ebene Interaktion zwischen beiden Sphären zu ergänzen. Die Ebene Interaktion ist in den Kreditengagements abgebildet.

5 Verband deutscher Pfandbriefbanken, Tagungsvortrag Bewertung von Industrieimmobilien, 3. 3. 2013, S. 4. Die Erhebung wurde 2009 von *Bulwien/Gesa* durchgeführt.

6 Deutsche Bundesbank, Verhältniszahlen aus Jahresabschlüssen deutscher Unternehmen 2008–2009, 5/2012, S.16. Die Angaben stammen aus der regelmäßigen Jahresabschlussanalyse deutscher Unternehmen ohne das Bank- und Versicherungsgewerbe.

7 Alle Zusammenhänge dieses Absatzes stammen aus einem Vortrag: *Keibel*, Kreditfonds als sinnvolle Ergänzung des Investmentmarktes, Vortrag bei KPMG, 28. 10. 2012, S. 10.

Ein makroökonomisches Maß für die Beschleunigung der Schadensentwicklung im System ist die Insolvenzentwicklung. Seit 2000 sind sehr viele große Unternehmen unter den insolventen Unternehmen. Nach Angaben von Creditreform wurden 2012 150 deutsche Unternehmen mit einem Umsatz von über 50 Mio Euro insolvent.

Unternehmensinsolvenzen pro Jahr

(Quelle: Statistisches Bundesamt)

1960	2 400
1970	2 716
1980	6 315
1990	9 000
2000	28 000
2010	32 000
2011	29 000
2012	30 000

Die Chronologien von Immobilien, die Kreditengagements von Banken als Sicherheiten dienen, zeigen, dass es seit 1985 zunehmend dauerhafte Veränderungen im Wirkungsgefüge der Teilmärkte gibt. Unabhängig von konjunkturellen Schwankungen werden im Systemprozess dauerhafte Veränderungen im Wirkungsgefüge generiert. Sie werden zu lange Zeit aufrechterhalten, zu lange bezogen auf die Risikotragfähigkeit der Unternehmen in der realen Sphäre und der Banken in der monetären Sphäre.

Die Aushöhlung wird von den Fachleuten in der Bewertung, in der Steuerberatung, in der Finanzierung, in der Rechnungslegung und in der Wirtschaftsprüfung nicht vollständig und nicht zutreffend erkannt und daher auch bei Verwendung der Methoden nicht einbezogen und im Jahresabschluss nicht abgebildet.

III. Der neue IDW ES 10

1. Der Inhalt des Standards

a) Einleitung

Der neue IDW Standard ES 10 steht in engem Zusammenhang mit dem IDW Standard S 1, dem zentralen Standard der Wirtschaftsprüfer zur Unternehmensbewertung. Er wurde vom Fachausschuss für Unternehmensbewertung und Betriebswirtschaft sowie dem Immobilienwirtschaftlichen Fachausschuss beim Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) entwickelt.

Der Standard soll ein Rahmen für die Beurteilung von Immobilienbewertungen durch Wirtschaftsprüfer sein. Sie können sich auf ihn stützen, sie haben dabei grundsätzlich die Rechnungslegungsvorschriften nach HGB oder IFRS zu berücksichtigen. „Der IDW ES 10 legt die Grundsätze dar, wie nach berufsständischer Auffassung Immobilien zu bewerten sind und welche Grundsätze bei der Beurteilung von Immobilienbewertungen heranzuziehen sind.“⁸

Er ist insbesondere für Immobilienbewertungen zum Zweck der Rechnungslegung heranzuziehen und bei unternehmerischen Entscheidungen wie Kauf und Verkauf von Immobilien sowie ganzen Unternehmen (Tz. 2).

Der Wirtschaftsprüfer kann in der Funktion eines neutralen Gutachters, eines Beraters oder eines Schiedsgutachters/Vermittlers tätig werden (Tz. 3).

b) Wertbegriffe

Der zentrale Wertbegriff des IDW Standard ES 10 ist der Nutzen. Der Wert einer Immobilie ist der Gegenwartswert des Nutzens, der vom Bewertungsobjekt in der Zukunft erwartet wird (Tz. 6), und nicht der Preis in einer konkreten Verhandlungssituation (Tz. 7).

c) Bewertungsanlässe

Der Bewertungsanlass ist für die Bewertung entscheidend, der Anlass kann eine Transaktion (Tz. 9) oder die Rechnungslegung sein (Tz. 10)⁹.

Unter sonstigen Bewertungsanlässen werden die Ermittlungen von Einheitswerten, steuerlichen Grundbesitzwerten, Versicherungswerten, gemeinen Werten, Beleihungswerten genannt (Tz. 11).

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang der Hinweis: „Die Methode der Wertermittlung richtet sich nach dem Zweck, für den der Wert ermittelt wird.“¹⁰

d) Bewertungsobjekt

Der IDW Standard ES 10 trifft eine Unterscheidung zwischen der Immobilienbewertung und der Bewertung von Immobilienunternehmen (Tz. 12). Für Immobilienportfolien sind die Grundsätze der Immobilienbewertung anzuwenden. Immobilienunternehmen werden nach dem IDW Standard S 1 i. d. F. 2008 für die Unternehmensbewertung bewertet. Bei der Unternehmensbewertung wird der Wert des Unternehmens als Barwert der Nettozuflüsse an die Unternehmenseigner bestimmt. Für den Wert ist das Zusammenwirken aller Werte der einzelnen Bestandteile des Vermögens und der Schulden einschließlich der Finanzierung und der Besteuerung maßgeblich (Tz. 13).

Der Standard wiederholt den Einzelbewertungsgrundsatz der Rechnungslegung. Bei Transaktionen kann auch eine Zusammenfassung gewählt werden. Unabhängig vom Bewertungsanlass können Wertparameter nach den Kriterien Nutzung, Lage, Baualter und Leerstandsituation typisiert werden (Tz. 15).

Die Kommentierung zum IDW Standard ES 10 erwähnt, dass weiterhin nach Ertragspotentialen zusammengefasst, über eine Stichprobe bewertet und das Ergebnis auf die anderen Objekte der Gruppe übertragen werden kann.¹¹

e) Bewertungsverfahren

Die drei Verfahren der ImmoWertV – Ertragswertverfahren, Vergleichswertverfahren und Sachwertverfahren – werden kurz dargestellt, mit Verweis auf die ImmoWertV. Die Investment Method mit „all risks yield“ und ewiger Rente wird kurz erläutert. Das DCF-Verfahren wird sehr ausführlich

8 Esser/Gebhardt, Grundsätze zur Bewertung von Immobilien, WPg 2013, 268.

9 Hintergrund ist die Zielsetzung, einen objektivierten Wert zu erhalten, der intersubjektiv nachprüfbar ist. Von dieser Zielsetzung ist auch der neue internationale Standard IFRS 13 geprägt. Dieser Standard ist die neue Bewertungsvorschrift für die Fair Value-Bewertung. Der Fair Value wird darin als Abgangswert gesehen: „exit value“. In der Bewertung ist der „highest and best use“ eines Assets zu berücksichtigen.

10 Esser/Gebhardt, WPg 2013, 269.

11 Esser/Gebhardt, WPg 2013, 270.

dargestellt, weil es bei großen Beständen, mit denen der Berufsstand der Wirtschaftsprüfer zu tun hat, das gängige Verfahren ist (Tz. 41).

f) Ermittlung des Diskontierungssatzes im DCF-Verfahren

Der Standard geht wie der IDW Standard S 1 von 2 Phasen aus. Er übernimmt den Begriff Detailplanungszeitraum aus der Unternehmensbewertung. Die Prognose umfasst zehn Jahre, für die anschließende Phase wird ein Restwert geschätzt.

Die Beschreibung des Verfahrens ist geprägt von der betrieblichen Sichtweise: Die Einnahmen und Ausgaben sind aus konkreten Erwartungswerten, aus der Instandhaltungsplanung oder aus kalkulatorischen Beträgen des Unternehmens herzuleiten (Tz. 47 ff.).

Der Restwert wird mit einem Kapitalisierungszins abhängig vom gewählten Restwertmodell – unendliche oder endliche Rente – ermittelt (Tz. 59). Er berücksichtigt mittelbar Wachstum und Inflation durch einen sog. Wachstumsabschlag. Im Detailplanungszeitraum soll die Inflation in den Einnahmenüberschüssen berücksichtigt werden.

Ein wesentliches Anliegen des IDW Standard ES 10 ist es, „für mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit bei der Ermittlung des Diskontierungszinssatzes zu sorgen“.¹² Die Mitglieder der Fachausschüsse schlagen die Risikozuschlagsmethode vor. Sie folgen dabei einer Anregung von *Henning Zülch*, Professor für Wirtschaftsprüfung an der Handelshochschule Leipzig. Er hält weder die Anfangsrendite „initial yield“ noch den internen Zinssatz oder den kapitalmarktorientierten Diskontierungszinssatz für geeignet. Er empfiehlt „eine Normierung, gestaffelt nach der Immobilienart und weiteren immobilienpezifischen Faktoren“.¹³

Nach IDW Standard ES 10 wird der Diskontierungszinssatz wie folgt bestimmt (Tz. 67):

$$rk = irf + zl + zo$$

rk Diskontierungszinssatz

ir friskoloser Basiszinssatz als landesüblicher Zinssatz für risikofreie Kapitalmarktanlagen

zl immobilienpezifischer Risikozuschlag oder -abschlag für das Risiko einer Investition in eine Immobilie und die damit verbundene geringere Fungibilität gegenüber einer Anleihe (Tz. 69)

zo objektspezifischer Risikozuschlag oder -abschlag ausdifferenziert nach Objektlage, Objekteigenschaften, Objektgröße, Objekttyp und Objektzustand (Tz. 70)

Der Fachausschuss sieht die Vorteile der Risikozuschlagsmethode in der Transparenz. Zuschläge und Abschläge müssen bei der Bewertung je nach Objekt und Markt individuell bestimmt werden.¹⁴ Eine Anwendung des Liegenschaftszinssatzes kommt im Discounted Cash Flow-Verfahren nicht in Frage, weil makroökonomische Variablen anders berücksichtigt werden, zum Beispiel die Inflation (Tz. 72).

Da Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse für die Bewertungspraxis der Fachleute in der Bewertung, in der Steuerberatung, in der Finanzierung, in der Rechnungslegung und in der Wirtschaftsprüfung gleichwohl eine zentrale

Rolle für die Praxis spielen, wird nachfolgend ihre Ableitung kurz dargestellt.

g) Ermittlung der Liegenschaftszinssätze aus Bandbreiten der Gutachterausschüsse

Nach der Wiedervereinigung war es in den neuen Bundesländern nicht überall möglich, Liegenschaftszinssätze aus dem jeweiligen Marktgeschehen abzuleiten. *Sommer/Kröll* haben 50 Gutachterausschüsse über die 1993 ermittelten Liegenschaftszinssätze befragt und die Erhebung ausgewertet.¹⁵ Zehn Jahre später wiederholte *Hausmann* die Befragung und verwertete 110 Datensätze¹⁶ mit Liegenschaftszinssätzen aus 2002.

Die Fachleute in der Bewertung, *Sommer/Kröll* und *Hausmann*, kommen zu dem Ergebnis:

„Ein Vergleich mit den Daten ... aus 1995 ergibt ... keine erheblichen Abweichungen in der Höhe der Liegenschaftszinssätze innerhalb der einzelnen Gebäudekategorien, obwohl zwischen den beiden Untersuchungen rund zehn Jahre liegen. Demnach kann also auch in der Langzeitbetrachtung durch den direkten Vergleich zweier empirischer Untersuchungen bestätigt werden, dass der Liegenschaftszinssatz sich nicht im Rahmen von Schwankungsbreiten von Kapitalmarktzinssätzen bewegt, sondern sich vielmehr in dem von *Kleiber* zitierten Rahmen einer Schwankungsbreite von etwa einem Prozentpunkt verändert.“¹⁷

Diese Schwankungsbreiten mit Minima und Maxima fassen sie in einer Starttabelle¹⁸ zusammen.

Tabelle 1: Starttabelle Liegenschaftszinssätze aus *Sommer/Kröll/Hausmann*

Nutzungsart	Min.	im Regelfall anzuwendende Bandbreite	Max.
Eigentumswohnung	0,50	3,24 – 4,13	7,70
Einfamilienhaus	0,70	2,26 – 3,85	4,60
Zweifamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaus	2,50	2,76 – 3,85	4,54
Dreifamilienhaus	2,00	3,03 – 4,22	5,00
Mehrfamilienhaus	2,50	4,71 – 5,65	8,30
Gemischt genutztes Haus	3,00	4,69 – 6,13	8,00
Geschäfts- und Bürohaus	4,40	5,60 – 6,51	8,00
Reines Gewerbegebäude	6,00	6,30 – 7,10	8,00

Für die Bilanzprüfung von Immobilienwerten können die Bandbreiten der jeweiligen Gutachterausschüsse als Starttabelle herangezogen werden. Die Ableitung kann nach *Som-*

12 *Esser/Gebhardt*, WPg 2013, 273.

13 *Zülch*, Die Bilanzierung von Investment Properties nach IAS 40, 2003, S. 275.

14 *Esser/Gebhardt*, WPg 2010, 274.

15 *Sommer/Kröll*, Anzuwendende Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, GuG, 1995, 290.

16 *Hausmann/Sommer*, Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, GuG, 2006, 139.

17 *Sommer/Kröll*, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 2010, S. 224. Die Tabelle zu Schwankungsbreiten von *Kleiber/Simon* ist auf S. 218 wiedergegeben.

18 *Sommer/Kröll* (Fn. 17), S. 225.

mer/Kröll/Hausmann¹⁹ in vier Schritten vorgenommen werden.

1. Schritt: Ausgangsbandbreite ermitteln

Beispiel:

Geschäfts- und Bürogebäude		
Min	Bandbreite	Max
4,40	5,60 – 6,51	8,00

2. Schritt: Einengung der Ausgangsbandbreite nach speziellen Einflussfaktoren, bei Geschäfts- und Bürogebäuden und reinen Gewerbegebäuden besteht eine Abhängigkeit von der Lage des Wertmittlungsobjekts²⁰

Mäßige Lage Orientierung im oberen Drittel der Bandbreite

gute Lage Orientierung im mittleren Drittel der Bandbreite

sehr gute Lage Orientierung im unteren Drittel der Bandbreite

Beispiel: Wegen der „guten“ Lage wird das mittlere Drittel gewählt, man erhält damit eine Bandbreite von 5,9 bis 6,2%.

3. Schritt: weitere Einengung der Ausgangsbandbreite nach generellen Einflüssen wie Restnutzungsdauer, Miet- und Kaufpreisrelation sowie Markteinschätzung

Beispiel: Wegen der langen Restnutzungsdauer wird die obere Hälfte der zuletzt resultierenden Bandbreite gewählt; man erhält damit eine Bandbreite von 6,05 bis 6,2%

4. Schritt: Berücksichtigung von Minima und Maxima: „In begründeten Einzelfällen können noch weitere Einflussfaktoren gelten, so dass ein Überschreiten der im 3. Schritt resultierenden Bandbreite notwendig erscheint. Die eingangs angegebenen Minima und Maxima dürfen dabei jedoch, wie bereits erwähnt, keinesfalls unter- bzw. überschritten werden.“²¹

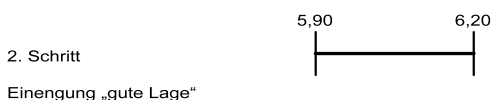
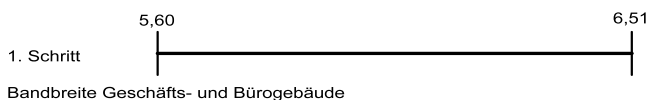


Abb. 1: Ableitung des Liegenschaftszinssatzes nach Sommer/Kröll/Hausmann

h) Besonderheiten

Der IDW Standard ES 10 unterscheidet bei Spezialimmobilien die Gruppe der Immobilien, die Teil einer Einheit zur Ertragszielung sind, von der Gruppe, die selbst wesent-

liche Grundlage für die Ertragszielung sind. Zur ersten Gruppe gehören die Industrieanlagen, in denen produziert wird, zur zweiten Gruppe gehören Hotels und Kliniken. Neben den Immobilienrisiken müssen bei der zweiten Gruppe auch die Geschäftsrisiken analysiert werden (Tz. 105).

Die Besonderheit der öffentlichen Förderung soll berücksichtigt werden. Die Effekte aus der Mietpreisbindung sowie der öffentlichen Förderung sind entsprechend in voller Höhe über den Zeitraum der Mietbindung/Förderung anzusetzen (Tz. 113).

Die Besonderheiten in strukturschwachen Regionen sind bei ertragsorientierten Verfahren zu berücksichtigen (Tz. 120):

- Struktureller Leerstand
- Stadtentwicklungskonzepte bzw. Regionalentwicklungskonzepte
- Unsicherheiten bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
- Schätzung der aufgrund des strukturellen Leerstands nicht umlegbaren Betriebskosten

An dieser Stelle müsste der IDW Standard ES 10 auf jeden Fall die Aushöhlung im Wirkungsgefüge des relevanten Marktes und die gleichzeitige Aufblähung sowie die Selbstverstärkung benennen. Er müsste Methoden vorschlagen, wie diese Entwicklungen an den Märkten zu erkennen sind und wie Methodenprüfungen aussehen können, die geeignet sind, herauszufinden, ob diese wirtschaftlichen Zusammenhänge beim Mandanten zutreffend abgebildet werden²². Ein wesentlicher Grund, warum wirtschaftliche Zusammenhänge in dauerhaft veränderten Wirkungsgefügen in Theorie und Praxis der Bilanzierung fehlen, sind Modellvorstellungen, an denen sich das eigene Handeln der Fachleute ausrichtet.

2. Einordnung des Standards

Wie bereits erwähnt steht der Standard IDW Standard ES 10 in engem Zusammenhang mit dem IDW Standard S 1 für die Unternehmensbewertung. Die Grundsätze der Unternehmensbewertung haben sich über die Zeit entwickelt:²³

- In den 1950er Jahren dominiert das Substanzwertverfahren.
- In den 1960er Jahren wird das Ertragswertverfahren zur vorherrschenden Methode.
- In den 1970er Jahren erfolgt eine Differenzierung nach dem Bewertungszweck.
- In den 1980/1990er Jahren setzen sich die kapitalmarkt-orientierten Konzepte durch, zusammengefasst im Theoriegebäude des CAPM-Modells. Das CAPM-Modell wird von Wirtschaftsprüfern in der Regel zur Bestimmung des Kapitalisierungszinssatzes verwendet.

Der IDW Standard S 1 hat die chronologische Entwicklung nachvollzogen. Seine theoretische Grundlage ist das Capital Asset Pricing Model (CAPM). Es wurde in den 1960er Jahren von Sharpe, Lintner, Mossin und Treynor entwickelt, auf der Grundlage der Theorie der Portfolioauswahl von Marko-

¹⁹ Erläuterung und Beispiel sind entnommen: Sommer/Kröll (Fn. 17), S. 221 ff.

²⁰ Sommer/Kröll (Fn. 17), S. 226.

²¹ Sommer/Kröll (Fn. 17), S. 228.

²² Eine Empfehlung zur Erweiterung des IDW Standards ES 10 enthält der Abschnitt 8.2.

²³ Die Ausführungen in III. 1. h) folgen einem Vortrag von: Herzig, Unternehmensbewertung und Wirtschaftswissenschaft, WPg, 2007, 806 ff.

witz. John Lintner war nicht der Meinung, dass das CAPM Modell nennenswerten praktischen Nutzen haben wird. Von ihm stammt der Satz „It's just a theory“.²⁴

Die Theorien zum CAPM-Modell haben vier wesentliche Annahmen, die zu den Grundlagen bei Bewertung und Prüfung von Bewertungen durch Wirtschaftsprüfer gehören:

- Der Kapitalmarkt funktioniert.
- Die Marktteilnehmer betreiben die Diversifikation von Vermögen, die sich in ihrer Kursentwicklung nicht gleich verhalten.
- Sie betreiben Arbitrage, ihre Zeit- und Risikopräferenzen sind voneinander unabhängig und sie sind ungesättigt.
- Es herrscht Unsicherheit im Sinne der Annahmen finanzmathematischer Modelle.

Die Fachausschüsse des IDW empfehlen zwar für Immobilien nicht die kapitalmarktorientierte Ableitung des Diskontierungszinssatzes auf Basis des CAPM-Modells (Tz. 64). Sie schreiben andererseits aber auch nicht fest, dass bei dauerhaft abnehmenden Immobilienerträgen, bei fehlendem konjunkturellen Ausgleich und Störung des Preismechanismus in der realen Sphäre die Modellannahmen nicht gelten. Es ist zu erwarten, dass Wirtschaftsprüfer praktisch, wie bisher schon, die Immobilien auf der Grundlage des CAPM-Modells prüfen und bewerten.

3. Kontroverse Auffassungen

Im Kreise der Wirtschaftsprüfer gibt es seit dem Sichtbarwerden der Finanz- und Wirtschaftskrise, in der Immobilien und ihre Bewertung eine zentrale Rolle spielen, fachliche Diskussionen über die Grundsätze der Bilanzierung. Unter den Kritikern sind Professor *Schruff* und Professor *Schildbach*, die unterschiedliche Überzeugungen vertreten: Während *Schruff* annimmt, der theoretische Unterbau der Bilanzierung könne nach HGB oder IFRS beibehalten werden, man müsse nur die alten Grundsätze wieder beherzigen, kommt *Schildbach* zu einem anderen Ergebnis.²⁵ Er bezeichnet den Weg, den Theorie und Praxis der Unternehmensbewertung auch in Deutschland nach angelsächsischem Vorbild gegangen sind, als Irrweg und den „fair value“ als Phantom. Nach seiner Meinung ist der „fair value“ ein wieder belebter gemeiner Wert. Banken konnten „wachsende Fair Values schnell in Reichtum ummünzen und anschließend die Realwirtschaft mit in den Abgrund ziehen“²⁶. Das Konzept objektiver Unternehmenswerte habe zur Entstehung der Finanzkrise beigetragen, genauso wie vor mehr als 100 Jahren der gemeine Wert zum Gründungsschwindel. Der Rechnungslegung seien zu weite Spielräume der Manipulation eröffnet worden. „Angesichts der gewaltigen Ermessensspielräume entstehen vor dem Hintergrund der Interessen der für die Rechnungslegung letztlich verantwortlichen Verwaltungen riesige Manipulationsmöglichkeiten.“²⁷

Das Festhalten der Fachleute in der Bewertung, in der Steuerberatung, in der Finanzierung, in der Rechnungslegung und in der Wirtschaftsprüfung an Modellvorstellungen über die Realität verhindert, die Fehlentwicklungen zu sehen und abzubilden. Es ist möglich, diese Lücken zu schließen. Für alle Fachleute, die sie schließen wollen, wird eine Methodenerweiterung empfohlen. Sie kann vor jeder Bewertung und zur Prüfung von Immobilien im Sachanlagevermögen

angewendet werden. Denn: die Bilanzen sind nicht richtig. Es gibt Diskrepanzen zwischen Realität und Abbildung von wirtschaftlichen Zusammenhängen im Wirkungsgefüge der Märkte, die die Ertragsentwicklung der Immobilien bestimmen. Sie werden nicht zutreffend erkannt, nicht beschrieben und nicht abgebildet.

IV. Die Methodenerweiterung

1. Die Richtigkeit eines Jahresabschlusses

Die Forderung nach Richtigkeit und Willkürfreiheit ergibt sich aus § 239 Abs. 2 HGB.

„Der Grundsatz der Richtigkeit besagt, dass die Bücher den Tatsachen entsprechend und gemäß den übrigen GoB geführt werden müssen. ... Die Richtigkeit eines Wertes [kann] nur unter Zuhilfenahme anderer Grundsätze ... beurteilt werden. Dabei muss die Übereinstimmung der Sachverhalte mit der Buchführung objektiv, d. h. auch von anderen Personen nachprüfbar sein. Werden Schätzwerte verwendet, soll deutlich werden, dass diese innerhalb von objektiv bestimmbar Grenzen liegen. Der Grundsatz der Richtigkeit wird durch den Grundsatz der Willkürfreiheit ergänzt, welcher besagt, dass der Bilanzierende bei vorgenommenen Schätzungen an den wahrscheinlichsten Annahmen zu orientieren hat. Der Grundsatz der Willkürfreiheit verlangt zudem, dass Bilanzmanipulationen unterbleiben müssen.“²⁸

Der Jahresabschluss im Fallbeispiel ist nicht „richtig“, weil der Fachmann für Rechnungslegung sog. Marktwerte aus übergeordneten Ebenen auf die Immobilien im Sachanlagevermögen „herunter zieht“, die im Gewerbegebiet nicht realistisch sind. Seit der IT- und Immobilienkrise 2001–2003 gibt es dort dauerhafte Veränderungen, Unternehmen geben Betriebszweige auf, Umwidmungen gelingen nur teilweise und Flächen stehen leer.

24 Alle Ausführungen zum CAPM-Modell dieses Abschnitts bauen auf den Arbeiten von *Kruschwitz* auf: *Kruschwitz*, Finanzierung und Investition, 2007, S. 161 ff.

25 *Schruff*, Die IFRS Rechnungslegung im Spannungsfeld zwischen Cash Flow Prognose und Rechenschaft, WPg 2011, 855 ff. *Schruff* bezieht sich auf die Grundsatzüberlegungen von *Leffson*. *Schildbach*, Fair Value – Leitstern ins Abseits, in: *Küting/Pfitzer/Weber*, IFRS und BilMoG, 2010, S. 296 ff. *Schildbach* hat sich besonders intensiv mit der Informationsfunktion der Jahresabschlüsse für die Kapitalmärkte befasst.

26 *Schildbach*, in: *Küting/Pfitzer/Weber* (Fn. 25), S. 296.

27 *Schildbach*, in: *Küting/Pfitzer/Weber* (Fn. 25), S. 304.

28 *Coenenberg/Haller/Schultze*, Einführung in das Rechnungswesen, 2012, S. 55. Weitere Erläuterungen zum Grundsatz der Richtigkeit: „Nach dem Grundsatz der Richtigkeit müssen die Jahresabschlussangaben mit dem Sachverhalt, den sie widerspiegeln, grundsätzlich übereinstimmen. Dies betrifft sowohl den Inhalt der Aussagen als auch die Wertansätze. Eine nach allgemeiner Übereinstimmung absolut richtige Abbildung einer objektiven Realität ist jedoch nicht möglich, da Bewertung stets Ausdruck einer subjektiven Wertschätzung einer Person ist.“ *Hahn/Wilkens*, Buchhaltung und Bilanz, 2000, S. 42. „Richtigkeit der Rechnungslegung bedeutet daher subjektive Richtigkeit: Die Darstellung der Verhältnisse muss der inneren Überzeugung des Kaufmanns entsprechen und dessen Erkenntnisse und dessen Wissen im jeweiligen Zeitpunkt widerspiegeln. Der Grundsatz der Richtigkeit verlangt also Willkürfreiheit der Bilanzierungs- und Bewertungsentscheidung.“ *Hüttche*, Grundlagen der Rechnungslegung nach HGB, 2008, S. 33. „Die intersubjektive Nachprüfbarkeit darf nämlich nicht mit Richtigkeit im Sinne einer absoluten Wahrheit gleichgesetzt werden. ... Richtigkeit wird im handelsrechtlichen GoB-System nicht in dem Sinne ausgelegt, dass die Schätzung über die zukünftige Entwicklung mit der später tatsächlich eintretenden Entwicklung übereinstimmen muss. Der Grundsatz der Richtigkeit wird bei ermessensbehafteten Bewertungen, unter anderem folglich auch bei zukunftsorientierten Bewertungen, durch den Grundsatz der intersubjektiven Nachprüfbarkeit modifiziert bzw. durch diesen ergänzt.“ *Koelen*, Investitionstheoretische Bewertungskalküle in der IFRS Rechnungslegung, 2009, S. 91.

Die Aushöhlung im eigenen Unternehmen und im näheren Umfeld wird bei der Bewertung nicht beschrieben. Der Sachverhalt ist bekannt oder mit vertretbarem Aufwand zu erkennen. Es handelt sich um einen wertbegründenden Sachverhalt. Im Jahresabschluss fehlt er, deshalb ist der Jahresabschluss nicht vollständig (§ 239 Abs. 2 HGB für die Buchführung, § 246 Abs. 1 HGB für den Jahresabschluss).

Zwar gehört zum Grundsatz der Vollständigkeit auch die Forderung nach formeller Bilanzkontinuität (§ 252 Abs. 1 HGB), damit alle Vermögensänderungen lückenlos erfasst werden²⁹. Aber im Fallbeispiel geht es ja um eine Aufblähung der Immobilienwerte bei ihrem Kauf, sozusagen von Anfang an, und inzwischen hat sich herausgestellt, dass die Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld des Unternehmens „dauerhaft“ sind. Nach dem Grundsatz der Vorsicht (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 HGB) müssten Bewertung und Bilanzansatz so sein, dass sich das Unternehmen nicht reicher rechnet, als es tatsächlich ist.³⁰ Das Unternehmen hat bis jetzt den zu hohen Wert nicht berichtet, in naher Zukunft droht eine Abwertung auf einen Schlag und bei der Bank verbleibt nach der Abwicklung des Unternehmens eine offene Forderung.

An dieser Stelle ist es wichtig, sich klar zu machen, was „dauerhaft“ eigentlich ist, denn der systematische Bewertungsfehler im System tritt ja deshalb auf, weil die Fachleute in der Bewertung, in der Steuerberatung, in der Rechnungslegung, in der Finanzierung und in der Wirtschaftsprüfung in der Regel annehmen, „dauerhaft“ in seiner tatsächlichen Bedeutung gebe es nicht. Stattdessen nehmen sie an:

- Es erfolgt ein konjunktureller Ausgleich, wenn nicht im nächsten, dann im übernächsten konjunkturellen Aufschwung.
- Die unsichtbare Hand des Marktes, die Steuerung durch den Preis funktioniert, durch krisenhafte Entwicklungen kommt es zu Anpassungen auf niedrigeren Preisniveaus in den Märkten.
- „So genau kann man das nicht sagen“, die zukünftige Ertragsentwicklung folgt einer Wahrscheinlichkeitsverteilung, niemand weiß genau, was kommen wird.

Dort, wo sich alle Schäden sammeln, in den Schadensportfolien der Banken, ist zu sehen, dass die größten und häufigsten Schäden durch dauerhafte Veränderungen im Wirkungsgefüge entstehen. Es kam nicht zum konjunkturellen Ausgleich, die Preissteuerung ist gestört, Preise und Mengen nehmen ab, und die Ertragsereignisse folgen keiner Wahrscheinlichkeitsverteilung, sie werden von den dauerhaften Veränderungen bestimmt. Für eine lange Zeit – zu lange bezogen auf die Risikotragfähigkeit der Unternehmen und Banken.

Deshalb ist es für alle Fachleute wichtig, dauerhafte Veränderungen zu erkennen und im Jahresabschluss zu beschreiben.

2. Die Notwendigkeit der Methodenerweiterung

Das Finanz- und Wirtschaftssystem ist in weiten Teilen im Prozessstadium der positiven Rückkopplung nach einem langen Prozess der Aushöhlung und gleichzeitigen Aufblähung. Der Prozess dauert an und wird durch die Ereignisse ab 2007 nochmals beschleunigt.

Dauerhafte Veränderungen im Wirkungsgefüge sind die wesentliche Ursache für Vermögens- und Kreditschäden. Sie treten seit 1985 vermehrt auf. Sie werden überwiegend ausgelöst durch Umwälzungen im Sektor „Unternehmen“ und setzen die Aushöhlung in den Sektoren „private Haushalte“ und „öffentlicher Sektor“ in Gang. Wenn größere Unternehmen schließen, fusionieren oder umgebaut werden, nimmt langsam, aber stetig die Ertragsbasis zahlreicher Unternehmen am Standort ab. Die Steuerkraft der Kommune sinkt. Die Kaufkraft der Haushalte geht zurück. Familien verlieren Einkommen, Vermögen, Ersparnisse und Altersvorsorge.

Die Aushöhlung durch dauerhafte Veränderungen ist ein Prozess in der realen Sphäre. Sie wird zu spät, nicht zutreffend oder überhaupt nicht in der Bewertung abgebildet. Die Finanzinstitute ermöglichen seit mindestens 1985 den Großunternehmen, den großen Immobilienkunden und den institutionellen Anlegern immer wieder, Immobilienpakete abzustößen, auszutauschen und neu zu bauen. Die Schäden verarbeitet das Finanzsystem in der monetären Sphäre durch Verlagerung in die Zukunft und auf sog. Dritte – letztendlich das Gemeinwesen. Die Verlagerung in der monetären Sphäre wird begleitet von Bewertungs- und Ratingergebnissen, die die Realität in der Regel nicht zutreffend abbilden.

In der Bewertung von Immobilien – und Unternehmen – werden Kapitalisierungszinssätze verwendet. Die Verwendung von Kapitalisierungszinssätzen setzt ein durchschnittlich wachsendes wirtschaftliches Umfeld voraus. Die Strukturen müssen dauerhaft steigende Ertragsverläufe ermöglichen, die allenfalls zyklisch schwanken. Und das Steuerungselement im Wirkungsgefüge, der Preis, muss seine Funktion wirksam erfüllen. Die negative Rückkopplung muss vorherrschen. In der Realität sind die Wirkungsgefüge an zu vielen Märkten dauerhaft so verändert, dass

- keine steigenden Erträge möglich sind,
- die konjunkturelle Erholung zu schwach ist oder überhaupt nicht ankommt und
- der Preismechanismus nicht oder nicht mehr voll funktioniert.

Die positive Rückkopplung überwiegt inzwischen in den ausgedünnten Regionen und Stadtteilen und tritt seit 1985 zunehmend in den gesuchten Wirtschafts- und Ballungsräumen auf, in denen laufend Immobilien gebaut und finanziert werden. Gleichzeitig wachsen die Flächennachfrage und die Mietkaufkraft nicht mehr ausreichend. Die Preissteigerungen werden dort von Investoren getrieben, die nahezu unbeschränkt Zugang zu Kapital der monetären Sphäre haben, unabhängig davon, ob die Mieten am Standort steigen können oder nicht.

Die sog. Marktdaten, die in Bewertungen einfließen, erfassen die wirtschaftlichen Zusammenhänge der Realität höchstens ansatzweise. Sie stammen von höher aggregierten Datenebenen, werden auf die Objekte „herunter gezogen“ und für theoretisch begründete Modelle ermittelt. Zudem haben sie „selbstreferentielle“ Anteile. Bewertungs- und Ratingergebnisse, die den Modellannahmen folgen, werden ihrerseits zu sog. Marktdaten, die in die Bewertung eingehen.

²⁹ Coenenberg/Haller/Schultze (Fn. 28), S. 56.

³⁰ Coenenberg/Haller/Schultze (Fn. 28), S. 57.

Die massenhafte Anwendung von Methoden, die die wirtschaftlichen Zusammenhänge der Realität nicht zutreffend abbilden, trägt ihrerseits zur Zerstörung des Preismechanismus bei. Das ist eine Entwicklung, die zur Störung im System führte und weiterhin andauert.

3. Der Film ist entscheidend, nicht das Foto am Stichtag

Dauerhafte Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld der Immobilien können erkannt und nachvollziehbar dargestellt werden. Ein Foto der Situation im Wirkungsgefüge am Stichtag reicht natürlich nicht, man muss die wirtschaftlichen Zusammenhänge wie ein Filmemacher sehen, der auf Dokumentarfilme spezialisiert ist. Und man muss bereit sein, die Linearität des Denkens und die bisherigen Denkmodelle aufzugeben, zugunsten eines vollständigeren Verständnisses der dominanten Variablen, des Zusammenwirkens der Variablen und ihres Wirkungsgefüges. Das Ergebnis fließt in die Ausgestaltung der Bewertungsmethoden ein und kann als Dokumentation beigelegt werden.

4. Die drei Schritte der Prüfmethode

Der wirtschaftliche Zusammenhang spiegelt sich im Ertragsverlauf der Immobilien, und dauerhafte Veränderungen sind zuerst im wirtschaftlichen Zusammenhang erkennbar. Deshalb setzt eine Prüfmethode, die beantworten will, ob dauerhaft abnehmende Ertragsausfälle generiert werden, bei diesem wirtschaftlichen Zusammenhang an.

Schritt A: Systemmodell

Welche Faktoren bestimmen den Ertragsverlauf?

Schritt B: Systembeziehungen

Welche Beziehungen haben die Faktoren?

Schritt C: Systemstruktur

Welche Struktur, welches Muster hat das Wirkungsgefüge, was den Ertragsverlauf bestimmt, wird es dauerhaft sein?

Die Anwendung dieser Prüfmethode geht nicht von der Vorstellung aus, dass die Immobilienerträge steigen oder in einem der nächsten Konjunkturzyklen ausgeglichen werden. Das kann sein, muss aber nicht sein. Die Denkweise bei diesem Vorgehen ist offen für jedes Muster des Ertragsverlaufs. Es wäre ineffizient, die Fragen vorzugeben, weil sie je nach Standort und Nutzungsart unterschiedlich sind. Effizient ist ein heuristisches Vorgehen, die Nutzung aller Möglichkeiten, um das Zusammenwirken der Faktoren, die den Ertrag wesentlich bestimmen, herauszufinden. Wichtige Grundlagen dieses Vorgehens sind die Bereitschaft und die Fähigkeit, in Zusammenhängen zu denken, sowie das Wissen um die Bedeutung wirtschaftlicher Zusammenhänge für die Ertragsentwicklung von Immobilien, gliedert nach Nutzungsarten.

5. Der Vorschlag für Bilanzprüfer

Das Finanz- und Wirtschaftssystem ist im Stadium der Selbstverstärkung. Der IDW ES 10 sollte in diesem Stadium des Systems ergänzt werden.

Bei eigenen Bewertungen überprüft der Wirtschaftsprüfer vor der Bewertung das Wirkungsgefüge, in dem sich der Ertrag der Immobilie bildet, ob die Annahmen für die Anwendung der Ertragswert-, Vergleichswert- oder Sachwertver-

fahren zutreffen, das heißt, ob die Struktur steigende Erträge ermöglicht, ob der Ertragsverlauf zyklisch geprägt ist und ob der Preismechanismus funktioniert.

Bei der Überprüfung von Bewertungen anderer Fachleute durch den Wirtschaftsprüfer beurteilt dieser, ob sie das Wirkungsgefüge überprüft haben, in dem sich der Ertrag der Immobilie bildet, und ob die Annahmen für die Anwendung der Ertragswert-, Vergleichswert- oder Sachwertverfahren im Wirkungsgefüge des relevanten Marktes zutreffen.

Erste Hinweise für das Vorliegen von Wirkungsgefügen, in denen die Annahmen für Ertragswert-, Vergleichswert- und Sachwertverfahren *nicht* zutreffen, sind:

- Beschleunigung der Fluktuation von Mietern aus und im Objekt,
- dauerhaft abnehmende Mieterträge oder
- mehrfache Mietsenkung *und* Abnahme der vermieteten Fläche

Geeignete Methoden zur Untersuchung von Wirkungsgefügen sind Methoden, die mindestens die folgenden drei Stufen enthalten:

Schritt A: Ermittlung der relevanten Systemfaktoren

Schritt B: Erfassung der Beziehungen zwischen den Faktoren

Schritt C: Vernetzung zum Wirkungsgefüge

Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Gutachten beschrieben und fließen, wenn möglich, in die Methoden-anpassung ein. Ist die Verwendung der in IDW ES 10 beschriebenen Methoden nicht angemessen, beschreibt der Wirtschaftsprüfer die dauerhaften Veränderungen im Wirkungsgefüge, sowie ihre Folgen für die Ertrags- und Wertentwicklung der Immobilien.

V. Ergebnis

Jede Adressatengruppe einer Bilanz, ob Vorstände, Aufsichtsräte, Aktionäre, Investoren, Finanzämter, Banken, Bankenaufseher und Ministerialbeamte, benötigt zutreffende Informationen über die wirtschaftlichen Zusammenhänge der Realität. Bislang werden abnehmende Erträge bei Immobilien durch eine Korrektur der Fläche im Rohertrag, einen Risikoaufschlag auf den Liegenschaftszinssatz bzw. dem Kapitalisierungszinssatz oder einen Abschlag vom vorläufigen Wert zum Stichtag abgebildet. Diese Wertänderungen führen nicht zur zutreffenden Bewertung, wenn es zum Stichtag dauerhafte Veränderungen im Wirkungsgefüge gibt. Sie führen zu einer Diskrepanz zwischen Realität und Abbildung von wirtschaftlichen Zusammenhängen im Jahresabschluss. Die Bilanzen sind nicht richtig.

Der IDW Standard ES 10 hat Auswirkungen auf die Information der Adressatengruppen einer Bilanz über das Verhältnis von Vermögen und Schulden. Er beschreibt Bewertungsverfahren, die auf ökonomischen und mathematischen Denkmodellen basieren. Ihre Annahmen treffen in diesem Systemstadium an zu vielen Märkten nicht mehr zu. Die Diskrepanzen zwischen Realität und Abbildung von wirtschaftlichen Zusammenhängen führen zur Fehlinformation über das Verhältnis von Vermögen und Schulden. Die Adressaten können künftige „cashflows“ nicht beurteilen, wenn sie nicht darüber

informiert werden, inwieweit sich der Ertrag der Immobilien – und der Unternehmen – in Wirkungsgefügen bildet, die keine steigenden Erträge ermöglichen, die nicht zyklisch geprägt sind und deren Preissteuerung gestört ist. Ein „True and Fair View“ der Immobilien im Sachanlagevermögen setzt voraus, von der Vorstellung einer Welt, in der es vollkommene Märkte und Wahrscheinlichkeitsverteilungen der Risiken gibt, Abstand zu nehmen, und die Welt so zu sehen, wie sie ist – so wie sie auch durch eigenes Zutun ist.

Bis 2007 war es möglich, durch Bewertungen nach ökonomischen Modellen und finanzmathematischen Kalkülen „Zeit zu kaufen“. Jetzt ist es notwendig, die Bewertungen zu erweitern, mit Verfahren, die die Einbindung der betrachteten Immobilie und des betrachteten Unternehmens in das System zeigen. Das System ist in der Prozessphase Selbstverstärkung. Die Chronologien von industriell und gewerblich genutzten Immobilien zeigen die Selbstverstärkung klar und deutlich.



Betriebswirtschaft

**Univ.-Professor Dr. Gerd Waschbusch, Dr. Jessica Knoll, Anna Feigenbutz,
alle Universität des Saarlandes, Saarbrücken***

Facebook & Co. – Social Media als zielgruppen-spezifisches Marketing-Tool für Kreditinstitute?!

Social Media ist heutzutage nicht nur aus dem Privatleben vieler Menschen, sondern auch aus dem Marketing zahlreicher Unternehmen nicht mehr wegzudenken. Daher ist es nicht verwunderlich, dass sich auch Kreditinstitute in den Sozialen Medien präsentieren und versuchen, diese im Rahmen ihrer Marketingaktivitäten zu nutzen. Der vermehrte Einsatz von Online- und Mobile-Banking, die zunehmende Verbreitung von Social Media und die steigenden Kundenerwartungen führen zu einer Verschiebung des Point of Sale sowie zu Veränderungen bei der Ansprache von Kunden. Aus diesem Grund müssen Kreditinstitute ihre Geschäftsmodelle an das veränderte Konsumverhalten ihrer Kunden anpassen und ihnen durch die zunehmende Einbeziehung von Sozialen Medien im Rahmen der Kundenansprache eine digitale Kommunikationsplattform anbieten, um dadurch nicht nur die Beratungsintensität und -qualität zu erhöhen, sondern auch den Kundenservice weiterzuentwickeln. Zudem kann mithilfe von Social Media auch eine zielgruppenspezifische Kundenkommunikation erfolgen. Der vorliegende Beitrag betrachtet zunächst die Eignung von Sozialen Medien für Kreditinstitute und geht auf die wesentlichen Zielgruppen im Privatkundengeschäft von Banken ein, bevor die Einsatzmöglichkeiten von Social Media am Beispiel ausgewählter Zielgruppen und unter Einbeziehung der Ergebnisse einer standardisierten Befragung herausgearbeitet werden. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse werden schließlich Handlungsempfehlungen für einen zielgruppenbezogenen Social Media-Einsatz in der Bankenbranche entwickelt, die auch auf Unternehmen anderer Branchenzugehörigkeit übertragen werden können.

I. Soziale Medien und ihre Eignung für Kreditinstitute

Nach *Kaplan/Haenlein* lassen sich in Abhängigkeit vom Grad der Selbstpräsentation sowie anhand der sozialen Präsenz und Medienvielfalt sechs verschiedene Social Media-Kanäle unterscheiden (vgl. Abb. 1).¹ Demnach existieren neben Blogs und Gemeinschaftsprojekten verschiedene Soziale Netzwerke und Content Communities sowie virtuelle soziale Welten und virtuelle Spielwelten. Bei einem Blog (z. B. Twitter) handelt es sich um eine Webseite, welche in Form eines elektronischen Tagebuchs aktualisierte und kommentierte Beiträge in chronologischer Reihenfolge für ein breites Publikum zur Verfügung stellt.² Bei Gemeinschaftsprojekten (beispielsweise Wikipedia) wird hingegen durch die Nutzung kollektiver Intelligenz – d. h. durch die gemeinschaftliche und simultane Zusammenarbeit der Nutzer – Wissen generiert, das auf einer Plattform für die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird.³ Demgegenüber han-

* Univ.-Professor *Dr. Gerd Waschbusch* ist Inhaber des Lehrstuhls für Betriebswirtschaftslehre, insb. Bankbetriebslehre an der Universität des Saarlandes und Direktor des Instituts für Banken und Mittelstandsfinanzierung e. V. (IfBM) mit Sitz in Saarbrücken. *Dr. Jessica Knoll* ist Akademische Rätin am Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre, insb. Bankbetriebslehre an der Universität des Saarlandes und Geschäftsführerin des Instituts für Banken und Mittelstandsfinanzierung e. V. (IfBM). *Anna Feigenbutz*, B. Sc., ist studentische Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre, insb. Bankbetriebslehre an der Universität des Saarlandes.

1 Vgl. hierzu ausführlich *Kaplan/Haenlein*, *Business Horizons* 2010, 59.

2 Vgl. OECD, <http://www.oecd.org/dataoecd/57/14/38393115.pdf> (Stand: 11. 6. 2013), S. 18; *Kollmann*, <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/blog.html>, (Stand: 18. 7. 2013).

3 Vgl. hierzu *Kaplan/Haenlein* (Fn. 1), 62; *Lackes/Siepermann*, <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/web-2-0.html?referenceKeywordName=kollektive+Intelligenz> (Stand: 18. 7. 2013).