

Bewertungsschema nach IPSAS 17

Substanzwert von Immobilien – Bewertungen nach IPSAS

Vor dem Hintergrund einer betriebswirtschaftlichen Kostenrechnung gewinnt der Substanz- oder Sachwert von Immobilien wieder an Bedeutung. Für Bund und einzelne Kantone hat Wüest & Partner im Rahmen der Einführung von HRM2/IPSAS (International Public Sector Accounting Standards) die Bewertung grosser, heterogener Portfolios im Verwaltungsvermögen vornehmen dürfen. Dank rationellen Werkzeugen und Abläufen profitieren unsere Kunden neben relativ geringen Aufwand von vielen zusätzlichen für das Immobilienmanagement wesentlichen Analysen und Steuerungsinformationen.

Die Rechnung des Bundes und des Kantons Zürich – zwei der grössten öffentlichen Haushalte – orientiert sich künftig an den Standards von IPSAS. In diesem Zusammenhang hat Wüest & Partner Werkzeuge entwickelt, mit denen sich die Immobilien rationell und verlässlich nach der Sachwertmethode bewerten lassen. Dieser Wert für betriebliche Liegenschaften (IPSAS 17) setzt sich zusammen aus dem Zeitwert einer baulichen Anlage und dem Wert des Grundstückes. Für die Ermittlung des Zeitwertes wird in der Regel die wirtschaftliche oder funktionale Nutzungsdauer der wesentlichen Bauteile berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt in einer Datenbank. Dies sichert homogene Bewertungsergebnisse, erlaubt aber auch die wesentlichen Bewertungsannahmen oder Abschreibungsmodelle einfach zu variieren. Vor allem aber erlaubt die rationelle Bearbeitung der grossen Datenmengen auch umfassende Analysen und Folgerungen für die Werterhaltung der Liegenschaftsbestände. Die Spezialisten von Wüest & Partner präsentieren Ihnen gerne die Methoden und Ergebnisse.

**Substanzwert =
Zeitwert von Gebäuden
und Landwert**

**Standardisierte
Bewertungsverfahren
für homogene Ergebnisse**

Ausgangslage

Hinsichtlich der Umstellung öffentlicher Körperschaften von HRM auf HRM2 stellen sich viele Fragen bezüglich der Neubewertung von Immobilien. Die Verantwortlichen sind noch unsicher bezüglich Nutzen, Aussagekraft und Aufwand für ein Restatement. Als einer der ersten Akteure verfügt Wüest & Partner über konkrete Erfahrungen und erprobte Werkzeuge für die effiziente Bewertung auch grosser und heterogener Immobilienportfolios. Ausgehend von gesetzlichen Grundlagen, den verfügbaren Daten sowie den vorhandenen fachlichen wie personellen Ressourcen bietet Wüest & Partner effiziente Wertermittlung nach IPSAS an.

Zielsetzung

Gemeinsam mit den verantwortlichen Finanz- und Bauleuten der Verwaltung sind die konkreten Voraussetzungen und Anforderungen an eine IPSAS-Bewertung zu definieren. Denn je nach vorhandenen Grundlagen und Anforderungen an die Ergebnisse besteht innerhalb der Standarddefinitionen erheblicher Spielraum. Anspruch von Wüest & Partner ist die effiziente und aussagekräftige Bewertung für den einzelnen Kunden mit möglichst hohem Zusatznutzen für das Portfoliomanagement.

Vorgehen und Leistungen

Die Spezialisten von Wüest & Partner stehen von den ersten unverbindlichen Abklärungen und Erörterungen unterschiedlicher Bewertungsmethoden bis zu der konkreten Bewertung als kompetente Partner zur Verfügung. Auf Grund der konkreten Rahmenbedingungen wie Daten und Ressourcen werden die Möglichkeiten einer aussagekräftigen Bewertung eruiert und ggf. Optimierungsmassnahmen vorgeschlagen. In weitgehend standardisierten, datenbankgestützten Berechnungen erfolgt die eigentliche Bewertung. Dabei wird je nach Bedeutung einzelner Liegenschaften der Prozess abgestuft.

Ergebnisse

Als Ergebnisse der Bewertung von Wüest & Partner stehen nicht nur die Werte für die Anlagenbuchhaltung, sondern auch die nötigen Abschreibungsdaten, die Wertentwicklung aller Liegenschaften in den nächsten Jahren und viele Daten mehr. Zusätzlich können Analysen zum Zustand der Gebäude und einzelner Bauteile oder zum Instandsetzungsbedarf bereitgestellt werden. Je nach Stossrichtung können auch weitere wirtschaftliche Kennwerten oder Kostenoptimierungspotenziale aufgezeigt werden.

Das Unternehmen Wüest & Partner

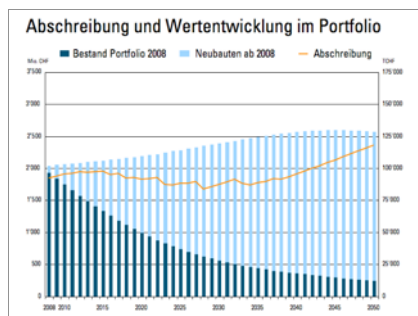
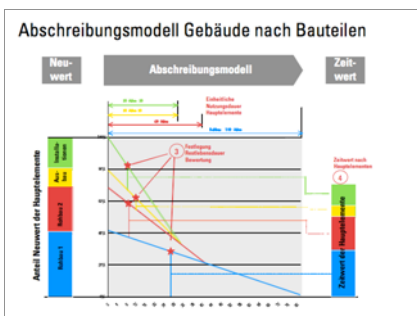
Wüest & Partner ist eine Beratungsunternehmung in den Bereichen Immobilien- und Baumarkt sowie Raum- und Standortentwicklung. Ein interdisziplinäres Team berät institutionelle Eigentümer von Immobilien, die Bauwirtschaft, Private und die öffentliche Hand.

Beratung für «öffentliche Körperschaften»

Wüest & Partner ist ein verlässlicher Partner für zukunftsgerichtete Lösungen im Immobilienmanagement oder in der Bewertung von Immobilien öffentlicher Körperschaften. Die Spezialisten von Wüest & Partner konnten in vielen Mandaten Markt- oder Substanzwertbewertungen für grosse Portfolios erstellen. Insbesondere die für Bewertung nach HRM2 / IPSAS können wir auf viele praktische Erfahrungen sowie ausgereifte Bewertungswerkzeuge zurückgreifen

Weitere Informationen

Für weitere Informationen stehen Ihnen unsere Partner gerne zur Verfügung. Weitere Unterlagen zu Wüest & Partner und den Beratungsleistungen für öffentliche Körperschaften finden sich unter <http://www.wuestundpartner.com/pre> mail@wuestundpartner.com



Wüest & Partner AG
 Gotthardstrasse 6
 CH-8002 Zürich
 Telefon +41 44 289 90 00
 Fax +41 44 289 90 01
www.wuestundpartner.com
 Matthias Arioli, Partner
 Matthias Haag, Partner