

E. Schlußbemerkung

Die Methoden zur Bewertung des Immobilienvermögens der Deutschen Telekom AG in der Eröffnungsbilanz auf den 1. Januar 1995, und zwar Grundstücke unter Bildung von Verdichtungsregionen und Gebäude entsprechend ihrem Gebäudetyp mit Durchschnittswerten zu bewerten, halten wir für zulässig und im Hinblick auf die Vielzahl der Objekte sowie die uns erläuterte Zeitknappheit für die Bewertung für angemessen. Im Hinblick auf die praktische Umsetzung ergeben sich die nachfolgenden Anmerkungen:

Bei den Grundstücken erscheint das Bewertungsergebnis nicht unplausibel, da die für die Verdichtungsregionen ermittelten Einzelwerte mit dem Grad der Verdichtung variieren. Es ist jedoch festzustellen, daß

- die tatsächliche Bildung der Verdichtungsregionen sich als sehr grobes Verfahren erwiesen hat und zu Gruppen mit großen Preisausschlägen innerhalb der Gruppe führt; das Ergebnis der Zuordnung von Städten oder Postleitzahlgebieten zu den Verdichtungsregionen erscheint in Einzelfällen nicht plausibel;
- die Preisermittlung für die Verdichtungsregionen nicht in jedem Fall der erforderlichen Systematik folgt und teilweise nicht mehr nachvollziehbar ist;
- der Einfluß der Grundstücksgröße auf den Bodenwert nicht berücksichtigt ist.

Die von uns in den vorhergehenden Abschnitten getroffenen bezifferbaren Feststellungen führen in Einzelfällen sowohl zu Über-, als auch zu Unterbewertungen, die im Saldo der Korrekturbeträge als unwesentlich anzusehen sind.

Am 26.11.1998 ist uns von C&L eine Datei zur Verfügung gestellt worden, in der für 80 % des Grundstücksbestandes den angesetzten Verkehrswerten auskunftsgemäß die Bodenrichtwerte aus der C&L-Datenbank gegenübergestellt sind. Für diesen Datenbestand liegen die angesetzten Verkehrswerte um mehr als DM 800 Mio. unter den Bodenrichtwerten.

Im Hinblick auf den Anlaß der von uns vorgenommenen Untersuchungen kommen wir zu dem Schluß, daß wir als Ergebnis unserer Überprüfungen eine Überbewertung der Grundstücke in der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 1995 nicht feststellen konnten.


Das Bewertungsergebnis für die Gebäude und baulichen Anlagen halten wir für nachvollziehbar und plausibel mit folgenden Anmerkungen:


- Der Wert, der für Gebäude angesetzt wurde, die Wohnzwecken dienen, erscheint uns über vergleichbaren Werten zu liegen. Der Unterschiedsbetrag macht jedoch weniger als 1 % bezogen auf den Gebäudegesamtwert aus.
- Die Gebäude sind nicht zum Verkehrswert in dem Sinne bewertet, daß sich dieser Wert am Grundstücksmarkt realisieren ließe, sondern unter dem Gesichtspunkt der Wiederbeschaffung bei Unternehmensfortführung (Zeitwert). Bei technischem Wandel, wie er z. B. in der Digitalisierung der Fernmeldetechnik besteht, und der daraus in Einzelfällen resultierenden Aufgabe der betrieblichen Bindung der Gebäude bestand bereits am 1. Januar 1995 das latente, jedoch nicht bilanzierungspflichtige Risiko, daß die bilanzierten Zeitwerte im Falle der Gebäudeveräußerung nicht realisiert werden können.

Wir erstaten diese Stellungnahme nach bestem Wissen unter Berufung auf die Berufsgrundsätze der Wirtschaftsprüfer, wie sie in §§ 2 und 43 der Wirtschaftsprüferordnung niedergelegt sind.

Düsseldorf, den 17. Dezember 1998

Wollert-Elmendorff
Deutsche Industrie-Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Euskirchen)
Wirtschaftsprüfer


(ppa. Dr. Scholz)
Wirtschaftsprüfer