

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	III
Abbildungsverzeichnis.....	VII
Tabellenverzeichnis	X
Gleichungsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis.....	XIII
Symbolverzeichnis.....	XVI
1 Einleitung	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung und Lösungsweg.....	3
1.3 Einordnung der Arbeit in den Forschungsstand.....	7
2 Entwicklungsstand des Controllings bestandshaltender Wohnungsunternehmen	8
2.1 Controllingrelevante Spezifika des Wohnimmobilienmarkts	8
2.1.1 Produktbedingte Spezifika	8
2.1.2 Anbieterbedingte Spezifika.....	11
2.2 Betrachtungsebenen im Controlling bestandshaltender Wohnungsunternehmen.....	15
2.3 Dominanz des handelsrechtlichen Jahresergebnisses auf Unternehmensebene	17
2.3.1 Zweck und Aufgaben des Jahresabschlusses nach HGB	17
2.3.2 Entstehung stiller Reserven bei der Immobilienbilanzierung nach HGB	18
2.3.3 Beeinflussung von Unternehmenskennzahlen durch stille Reserven	25
2.4 Risikoorientiertes Controlling auf Portfolioebene	30
2.4.1 Risikoorientiertes Controlling über Portfoliomagementansätze	30
2.4.2 Portfoliomagementansätze für Immobilienportfolios	31
2.4.3 Phasen des Immobilienportfoliomanagements	32
2.5 Lebenszykluskostenorientiertes Controlling auf Objektebene	39
2.5.1 Controlling in der Nutzungsphase.....	41
2.5.2 Controlling in der Modernisierungsphase.....	47
2.6 Zwischenergebnis.....	56
3 Erweiterte Controlling-Anforderungen durch IFRS	59
3.1 Homogenisierung des internen und externen Rechnungswesens	59
3.1.1 Betriebswirtschaftliche Perspektive	59

3.1.2	Bilanzierung der beizulegenden Zeitwerte	60
3.1.3	Segmentberichterstattung.....	60
3.2	Immobilienrelevante Kernaspekte der IFRS-Rechnungslegung.....	61
3.2.1	Bindungswirkung der IFRS für die Rechnungslegung in Deutschland	62
3.2.2	Zweck und Aufgabe des Jahresabschlusses nach IFRS	65
3.2.3	Überblick über die immobilienrelevanten Bilanzierungsgrundsätze der IFRS	67
3.3	Klassifizierung des bilanziellen Immobilienvermögens nach IFRS	74
3.3.1	Kurzfristiges Vermögen.....	74
3.3.2	Langfristiges Vermögen.....	75
3.3.3	Entscheidungsbaum zur Klassifizierung.....	76
3.4	Überblick über die immobilienspezifischen Bewertungsmaßstäbe der IFRS.....	77
3.4.1	Handelsimmobilien	77
3.4.2	Projektentwicklungen.....	81
3.4.3	Selbst genutzte Immobilien.....	83
3.4.4	Investives Immobilienvermögen.....	95
3.4.5	Zur Veräußerung bestimmte Immobilien des Anlagevermögens	101
3.5	Wertveränderungen als Element des Periodenergebnisses	102
3.5.1	Verlustfreie Bewertung von Handelsimmobilien	102
3.5.2	Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen	102
3.5.3	Ergebnisse aus Wertveränderungen im investiven Immobilienvermögen.....	103
3.6	Zwischenergebnis.....	104
4	Prinzipielle Möglichkeiten der Wertermittlung für Immobilienportfolios unter IFRS.....	106
4.1	Definition des Bewertungsobjekts	106
4.1.1	Spezifika der Portfoliobewertung	106
4.1.2	Auswirkungen des Grundsatzes der Einzelbewertung.....	108
4.2	Restriktionen aus den Rechnungslegungsprinzipien der IFRS	108
4.2.1	Reproduzierbarkeit der Wertermittlung	108
4.2.2	Unterstellung der nachhaltigen Bewirtschaftung.....	109
4.3	Konzepte zur Wertermittlung von Wohnimmobilienportfolios.....	110
4.3.1	Pauschalierte Verfahren	111
4.3.2	Strukturierte Verfahren	112
4.3.3	Isolierte Einzelbewertungsverfahren.....	117
4.4	Verfahren zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40	117
4.4.1	Unmittelbares Vergleichswertverfahren nach IAS 40.45	118

4.4.2	Mittelbares Vergleichswertverfahren nach IAS 40.46 lit. a, b.....	118
4.4.3	Diskontierte Cash Flow-Prognosen nach IAS 40.46 lit. c	121
4.5	Verfahren zur Bestimmung des Diskontierungszinssatzes.....	135
4.5.1	Nach IAS 40 verwendungsfähige Zinssätze	135
4.5.2	Ableitung aus dem Kapitalmarkt	138
4.5.3	Ableitung aus dem Immobilienmarkt	141
4.5.4	Kombinierte Verfahren	144
5	Entwicklung eines Wertermittlungsmodells für Wohnimmobilienportfolios unter IFRS	147
5.1	Strukturierung des Wertermittlungsmodells	147
5.1.1	Festlegung des Konzepts zur Portfoliobewertung	147
5.1.2	Festlegung des Wertermittlungsverfahrens.....	148
5.1.3	Festlegung des Verfahrens zur Bestimmung des Diskontierungszinssatzes.....	150
5.2	Detailierung des IFRS-Wertermittlungsmodells.....	151
5.2.1	Detailplanungsphase	152
5.2.2	Aufholung eines möglichen Instandhaltungsrückstands.....	153
5.2.3	Bestimmung des Restwerts	154
5.3	Planung der Roherträge.....	155
5.3.1	Preisfreier Wohnraum	155
5.3.2	Geförderter Wohnraum	160
5.3.3	Wohnraum in Generalmietverhältnissen.....	164
5.4	Planung der Bewirtschaftungskosten	165
5.4.1	Fiktion einer normalisierten Bewirtschaftungssituation	165
5.4.2	Planung der Erlösschmälerungen.....	167
5.4.3	Planung der Instandhaltungskosten.....	169
5.4.4	Planung der Verwaltungskosten.....	180
5.4.5	Planung der nicht umlegbaren Betriebskosten.....	181
5.4.6	Planung der Erbbauzinsen.....	182
5.5	Aufnahme eines möglichen Instandhaltungsrückstands	184
5.5.1	Festlegung eines hinreichenden Detailierungsgrads.....	184
5.5.2	Erhebung des Instandhaltungsrückstands über einen Begehungsbogen	186
5.6	Kalkulatorische Bepreisung des aufgenommenen Instandhaltungsrückstands.....	195
5.6.1	Anwendungsvoraussetzungen kalkulatorischer Kostenansätze	195
5.6.2	Entwicklung bauteilspezifischer Kostenansätze	198
5.7	Aufholung des Instandhaltungsrückstands im Planungszeitraum.....	210

5.7.1	Fiktive Durchführung der Maßnahmen in den Zeitdimensionen	210
5.7.2	Berücksichtigung der Baukostenentwicklung	210
5.8	Berechnung des Gesamtbarwerts der Bewirtschaftungsphase	212
5.8.1	Entwicklung objektspezifischer Diskontierungszinssätze	212
5.8.2	Diskontierung und Barwertberechnung	217
5.9	Bestimmung des Restwertes	217
5.9.1	Umkehrung des vereinfachten Ertragswertverfahrens	217
5.9.2	Entwicklung objektspezifischer Kapitalisierungszinssätze	218
5.10	Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts	221
5.10.1	Ergebnis des Wertermittlungsmodells	221
5.10.2	Plausibilisierungshandlungen	222
6	Entwicklung eines wertfokussierten Investitionscontrollings	225
6.1	Indikative Auswahl von Investitionsprüfungsobjekten	225
6.1.1	Identifikation durch die Portfolioanalyse	225
6.1.2	Zwangsläufigkeiten aus der Erhebung des Instandhaltungsrückstands	227
6.2	Entwicklung einer wertfokussierten Investitionsrechnung	229
6.2.1	Ableitung aus dem Wertermittlungsmodell	229
6.2.2	Szenarienberechnung	230
6.2.3	Szenarienvergleich	235
7	Implementierung und erste Anwendungserfahrungen	237
7.1	Praktische Erprobung im Unternehmen	237
7.2	Integration der Wertveränderungen in Planung und Berichtswesen	242
7.3	Externe Akzeptanz des Wertermittlungsverfahrens	245
8	Zusammenfassung und Ausblick	247
	Literaturverzeichnis	251
	Anhang	276