

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 bestandhaltender 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 bestandhaltender 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 Portfoliomanagementansätze	30
2.4.2 Portfoliomanagementansätze 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 immobilisenspezifischen 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	Detaillierung 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 Detaillierungsgrads.....	184
5.5.2	Erhebung des Instandhaltungsrückstands über einen Behebungsbogen	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