



Kathrin Köhling

Barwertorientierte Fair Value-Ermittlung für Renditeimmobilien in der IFRS-Rechnungslegung

Empfehlungen zur Konkretisierung eines Bewertungskalküls

Reihe „**Rechnungslegung und Wirtschaftsprüfung**“, Band 29

Herausgegeben von Prof. (em.) Dr. Dr. h. c. Jörg Baetge, Münster,
Prof. Dr. Hans-Jürgen Kirsch, Münster, und Prof. Dr. Stefan Thiele,
Wuppertal

Lohmar – Köln 2011, 304 Seiten

ISBN 978-3-8441-0041-9

€ 59,- (D) ♦ € 60,70 (A) ♦ sFr 97,50

JOSEF EUL VERLAG GmbH
Fachbuchverlag für
Wirtschaft und Recht

Brandsberg 6
D-53797 Lohmar

Tel.: 0 22 05 / 90 10 6-6
Fax: 0 22 05 / 90 10 6-88

www.eul-verlag.de
info@eul-verlag.de

Durch die Internationalisierung der Rechnungslegung gewinnen die International Financial Reporting Standards (IFRS) zunehmend an Bedeutung. Gemäß IAS 40 können Renditeimmobilien zum Fair Value bewertet werden, wovon vor allem Immobilienunternehmen vermehrt Gebrauch machen. Mithin steigt die Nachfrage nach einheitlichen Immobilienbewertungsstandards und einer international harmonisierten Bewertungsmethodologie. Da die internationale Immobilienbewertung indes – anders als die Rechnungslegung – noch am Anfang ihrer Harmonisierung steht, werden auch für Rechnungslegungszwecke verschiedene Immobilienbewertungsmethoden nebeneinander angewandt.

Diesen Umstand und die neuen Regelungen zur Fair Value-Bewertung in IFRS 13 „Fair Value Measurement“ nimmt die Autorin zum Anlass, die Bewertung von Renditeimmobilien zum Fair Value kritisch zu analysieren. Hierfür stellt sie zunächst die Grundlagen der Rechnungslegung nach IFRS und die kodifizierten nationalen sowie die international üblichen Immobilienbewertungsmethoden differenziert dar. Die barwertorientierten Verfahren werden im Folgenden aufgrund ihrer Bedeutung näher betrachtet und ihre Inputparameter detailliert analysiert. Hierbei liefert die Autorin konkrete Vorschläge zur Interpretation von IFRS 13. Anschließend werden die einzelnen Methoden hinsichtlich ihrer Eignung für die Fair Value-Bewertung, vor allem im Kontext der Anforderungen des IFRS 13 und des Conceptual Frameworks, umfassend gewürdigt. Hierauf aufbauend, entwickelt die Autorin zum einen eigene Empfehlungen für ein Bewertungskalkül, das die Vorteile der bestehenden Verfahren verknüpft. Zum anderen ergänzt sie die Bewertungsebene um eine flankierende Erläuterungsebene, in deren Rahmen sie Empfehlungen für eine transparente Berichterstattung gibt.

**Mit einem Geleitwort von Prof. Dr. Hans-Jürgen Kirsch,
Westfälische Wilhelms-Universität Münster**

Kathrin Köhling wurde 1983 in Brunsbüttel geboren. Ihr Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster schloss sie im Januar 2008 als Diplom-Kauffrau ab. Während des Studiums hat sie 2005 ein Semester an der Universidad de Oviedo in Spanien verbracht. Im März 2008 begann sie ihre Tätigkeit als Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Rechnungslegung und Wirtschaftsprüfung (IRW) der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster unter Leitung von Prof. Dr. Hans-Jürgen Kirsch. Im Mai 2011 erfolgte dort die Promotion zum Dr. rer. pol.

Inhaltsübersicht

- 1. Problemstellung und Gang der Untersuchung**
- 2. Grundlagen der Immobilienökonomie, der Bilanzierung von Renditeimmobilien nach IFRS und der Bewertung**
 - 21 Grundlagen der Immobilienökonomie
 - 22 Grundlagen der Bilanzierung von Renditeimmobilien nach IFRS
 - 23 Allgemeine Grundlagen der Bewertung von Immobilien
- 3. Methoden der Immobilienbewertung und ihre Bedeutung für die Fair Value-Ermittlung**
 - 31 Wert einer Immobilie
 - 32 Gesetzlich normierte Immobilienbewertung in Deutschland
 - 33 Immobilienbewertung im internationalen Kontext
 - 34 Die Bedeutung der vorgestellten Immobilienbewertungsverfahren für die Fair Value-Ermittlung nach IFRS
- 4. Eignung der barwertorientierten Immobilienbewertungsverfahren im Rahmen der IFRS**
 - 41 Überblick
 - 42 Inflows: Mieten
 - 43 Outflows: Bewirtschaftungskosten
 - 44 Diskontierungszinssatz
 - 45 Berücksichtigung der Restnutzungsdauer
 - 46 Berücksichtigung von Bodenwerten
 - 47 Zusammenfassende Beurteilung der Immobilienbewertungsverfahren zur Fair Value-Ermittlung nach IFRS
- 5. Empfehlungen zur Konkretisierung eines Bewertungskalküls für Renditeimmobilien**
 - 51 Vorbemerkungen
 - 52 Anforderungen an die Bewertung
 - 53 Anforderungen an die Erläuterung
 - 54 Abschließende Beurteilung des dargestellten Bewertungskalküls
- 6. Zusammenfassung und Ausblick**

✂-----

Bestellungen bitte an:

JOSEF EUL VERLAG GmbH, Brandsberg 6, 53797 Lohmar, Fax: 0 22 05 / 90 10 6-88

Hiermit bestelle ich ____ Exemplar(e) des Titels „**Barwertorientierte Fair Value-Ermittlung für Renditeimmobilien in der IFRS-Rechnungslegung**“ von **Kathrin Köhling**, ISBN 978-3-8441-0041-9 zum Preis von € 59,- (D). Die Lieferung erfolgt innerhalb Deutschlands versandkostenfrei gegen Rechnung.

Name: _____

Firma: _____

Straße: _____

PLZ/Ort: _____

Telefon: _____

Datum

Unterschrift