

**Michael Gräuler**

**Zur Problematik der Fair Value Beurteilung  
von Immobilien nach den International  
Finance Reporting Standards**

**Diplomarbeit**

## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:**

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2006 Diplomica Verlag GmbH  
ISBN: 9783836609272

**Michael Gräuler**

**Zur Problematik der Fair Value Beurteilung von Immobilien nach den International Finance Reporting Standards**

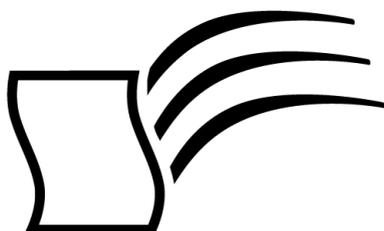


---

Michael Gräuler

# **Zur Problematik der Fair Value Beurteilung von Immobilien nach den International Finance Reporting Standards**

**Diplomarbeit  
FOM - Fachhochschule für Oekonomie und Management Essen  
Studiengang Wirtschaft  
Institut für Wirtschaftsrecht  
Oktober 2006**



***Diplom.de***

Diplomica GmbH \_\_\_\_\_  
Hermannstal 119k \_\_\_\_\_  
22119 Hamburg \_\_\_\_\_

Fon: 040 / 655 99 20 \_\_\_\_\_  
Fax: 040 / 655 99 222 \_\_\_\_\_

agentur@diplom.de \_\_\_\_\_  
www.diplom.de \_\_\_\_\_

Michael Gräuler

**Zur Problematik der Fair Value Beurteilung von Immobilien nach den International Finance Reporting Standards**

ISBN: 978-3-8366-0927-2

Druck Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2007

Zugl. FOM - Fachhochschule für Oekonomie und Management Essen, Essen, Deutschland, Diplomarbeit, 2006

---

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica Verlag GmbH

<http://www.diplom.de>, Hamburg 2007

Printed in Germany

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>II</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>V</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>VIII</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>IX</b>
<b>Symbolverzeichnis</b>	<b>X</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Einführung in die Thematik	1
1.1.1 Situation am Immobilienmarkt	1
1.1.2 Situation am Kapitalmarkt	3
1.2 Aufbau der Arbeit	5
1.3 Begriffsabgrenzung	6
1.3.1 Begriffsdefinition der International Financial Reporting Standards (IFRS / IAS)	6
1.3.2 Begriffsdefinition des Investment Property	7
1.3.3 Begriffsdefinition des fair value	9
1.3.3.1 Definition des Marktwertes durch die Europäische Union	9
1.3.3.2 Definition des Verkehrswertes nach dem Baugesetzbuch	11
1.3.3.3 Definition des angemessenen Wertes nach IAS 16	12
1.3.3.4 Definition des Marktwertes der TEGoVA und des International Valuation Standards Committee (IVSC)	13
1.3.4 Zusammenfassung und kritische Würdigung	14
<b>2 Rahmenbedingungen einer fair value Beurteilung</b>	<b>15</b>
2.1 Anspruchsgruppen und Ziele	15
2.2 Vorgaben der IAS / IFRS für eine Bewertung von Immobilien	18
2.2.1 Immobilien nach IAS 16	19
2.2.1.1 Erstbewertung einer Immobilie nach IAS 16	20
2.2.1.2 Folgebewertung einer Immobilie nach IAS 16	21
2.2.1.2.1 Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten	21
2.2.1.2.2 Folgebewertung / Neubewertung zum fair value Ansatz	22

2.2.2	Immobilienbewertungen nach den Vorgaben des IAS 40	23
2.2.2.1	Erstbewertung von Immobilien nach den Vorgaben des IAS 40	23
2.2.2.2	Folgebewertung von Immobilien nach den Vorgaben des IAS 40	23
2.3	Wertermittlungsvorschriften und Wertermittlungsmethoden europäischer Länder	25
2.3.1	Vorgaben und nationale Wertermittlungsvorschriften der Bundesrepublik Deutschland	25
2.3.2	Vorgaben und nationale Wertermittlungsvorschriften in Italien	29
2.3.3	Vorgaben und nationale Wertermittlungsvorschriften in Großbritannien	30
2.3.4	Vorgaben und nationale Wertermittlungsvorschriften in Norwegen	30
2.3.5	Vorgaben der European Valuation Standards	31
2.4	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	31
2.4.1	Der Marktpreis als Verkaufspreis	31
2.4.2	Der Marktpreis als bilanzieller Wert - unter Berücksichtigung einer Kreditvergabe und den Vorgaben nach Basel II	32
2.4.3	Anforderungen an ein Verkehrswertgutachten und an die Gutacher	33
<b>3</b>	<b>Erläuterung der Bewertungsmethoden für eine Fair Value Beurteilung eines als Investmentimmobilie zu kategorisierenden Objekts</b>	<b>34</b>
3.1	Vergleichswertermittlung	34
3.1.1	Beschreibung des Vergleichswertverfahrens	34
3.1.2	Berechnungsbeispiel anhand eines Grundstückes	36
3.1.3	Kritische Würdigung	36
3.2	Sachwertverfahren	37
3.2.1	Beschreibung des Sachwertverfahrens	37
3.2.2	Berechnungsbeispiel des Marktwertes - mittels des Sachwertverfahrens - am Beispiel eines Mietwohnhauses	39
3.2.3	Kritische Würdigung	40
3.3	Ertragswertverfahren	41
3.3.1	Begriffsabgrenzungen / Erläuterung des Ertragswertverfahrens	41
3.3.2	Berechnungsbeispiel zum Marktwert - mittels des Ertragswert-	

	verfahrens – anhand eines Mietwohnhauses	44
3.3.3	Kritische Würdigung	45
3.4	Das DCF-Verfahren	46
3.4.1	Verfahren zur Ermittlung des Discountes Cash Flows /Beschreibung / Begriffsabgrenzung	46
3.4.2	Berechnungsbeispiel zur Ermittlung des Marktwertes - mit des DCF-Verfahrens – anhand eines Bürogebäudes mit drei Mieteinheiten	49
3.4.3	Kritische Würdigung	51
<b>4</b>	<b>Praxisbeispiel anhand einer als Finanzanlage genutzten Immobilie</b>	<b>52</b>
4.1	Aufgabenstellung	52
4.2	Durchführung der Berechnungen	55
4.2.1	Ermittlung des Verkehrswertes durch das Vergleichswertverfahren	55
4.2.2	Ermittlung des Verkehrswertes durch das Sachwertverfahren	56
4.2.3	Ermittlung des Verkehrswertes durch das Ertragswertverfahren	58
4.2.4	Ermittlung des Verkehrswertes mittels DCF-Verfahren	59
4.2.4.1	Variante I zur Ermittlung des Verkehrswertes durch das DCF-Verfahren	60
4.2.4.2	Varianten II + III zur Ermittlung des Verkehrswertes nach dem DCF- Verfahren	61
4.3	Auswertung der Ergebnisse	62
4.3.1	Darstellung einer typisierten Strukturbilanz	62
4.3.2	Darstellung typischer Bilanzkennziffern und der Risikokennziffer Loan to Value	65
<b>5</b>	<b>Fazit / Ausblick</b>	<b>69</b>
<b>6</b>	<b>Anhang</b>	<b>XI</b>
	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>XVI</b>
	<b>Weitere Internetquellen</b>	<b>XXV</b>
	<b>Verzeichnis der Gesetze, Rechtsverordnungen und Richtlinien</b>	<b>XXVI</b>

## Abkürzungsverzeichnis

ADHGB	Allgemeines Deutsches Handelsgesetzbuch
AfA	Abschreibung für Anlagen
AG	Aktiengesellschaft
AHK	Anschaffungs- und Herstellungskosten
BauGB	Baugesetzbuch
BDVI	Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure
BORIS	Bodenrichtwertesystem
b.v.s.	Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.
bzw.	beziehungsweise
DCF	Discounted Cashflow
DIN	Deutsche Industrie Norm
d. h.	das heißt
ebd.	ebenda
EN	Europäische Norm
et al.	et alii
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EVS	European Valuation Standards
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
FASB	Financial Accounting Standards Board

GAA	Gutachterausschuss
gem.	gemäß
ggfs.	gegebenenfalls
HGB	Handelsgesetzbuch
Hrsg.	Herausgeber
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IASC	International Accounting Standards Committee
i. d. R.	in der Regel
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
IFRS	International Financial Reporting Standards
IVSC	International Valuation Standards Committee
Jg.	Jahrgang
Lt./ lt.	Laut / laut
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
o. J.	ohne Jahresangabe
o. O.	ohne Ort
o. S.	ohne Seitenanzahl
o. V.	ohne Verfasser
p.a.	per anno
qm	Quadratmeter