

Buchbesprechungen

Weber, Ernst; Henrik Baumunk und Jürgen Pelz (Hrsg.): IFRS Immobilien: Praxiskommentar der wesentlichen immobilienrelevanten International Financial Reporting Standards, Luchterhand, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, 2009, 2. Auflage, 408 Seiten, EUR 119,00, ISBN 978-3-472-069899-0

Das Buch erklärt die immobilienbezogenen Regelungen der *International Financial Reporting Standards* (IFRS). Einleitend wird eine Klassifizierung von Immobilien nach IFRS vorgenommen. Dann werden die Standards kapitelweise in folgender Reihenfolge behandelt:

- IFRS 1 (Umstellung auf IFRS, erstmalige Anwendung),
- IAS 2 (Immobilien im Vorrätevermögen),
- IAS 16 (Immobilien im Sachanlagevermögen),
- IAS 40 (Anlageimmobilien),
- IFRS 5 (Veräußerung von langfristigen Vermögenswerten),
- IAS 36 (Wertminderung von Immobilien),
- IAS 17 (Leasingimmobilien),
- IAS 11 (Fertigungsaufträge Immobilien),
- IAS 37 (Rückstellungen/Haftung bei Immobilien), SIC 12 (Immobilienzweckgesellschaften) sowie
- IAS 32/39 (Finanzinstrumente und Immobilien).

Daran schließen sich drei Praxisberichte an: IFRS-Umstellung aus Sicht der MEAG MUNICH ERGO Asset-Management GmbH sowie der FRAPORT AG und ein Bericht zum Einfluß der IFRS auf die Führung der Züblin Immobilien Gruppe.

Mit Ausnahme der drei Praxisberichte werden die einzelnen Kapitel zumeist von langjährigen Mitarbeitern der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erarbeitet. Bei dem Buch handelt es sich nach der Begriffsfindung der Herausgeber um einen „Praxiskommentar“. Den Unterschied zwischen „Praxiskommentar“ und „Kommentar“ erläutern sie nicht. Für Abgrenzungsfragen wird weniger auf Gerichtsurteile oder Wertermittlungsstandards Bezug genommen, sondern auf Grundlage praktisch angewandter Erkenntnis festgelegt, wie die einzelnen IFRS-Vorschriften in Deutschland anzuwenden sind. Aus diesem Blickwinkel paßt die Begriffsfindung „Praxiskommentar“. Das Buch ist in 2009 in 2. Auflage erschienen. Die 1. Auflage ist aus dem Jahr 2005. Inhaltlich haben sich bei den „IFRS Immobilien“ keine wesentlichen Änderungen ergeben. Weite Abschnitte des Buches sind wortgleich. Dies kann damit zusammenhängen, daß die oben aufgeführten Standards in 2003/2004 umfangreich angepaßt und seitdem nicht mehr geändert worden sind.

Prof. *Wolfgang Kleiber* hat in „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ (vgl. GUG 2005, Heft 2, Seite 128) eine Rezension zur 1. Auflage veröffentlicht. Danach ist es ein Verdienst des Buches, herauszuarbeiten, daß es zwischen den Begriffen „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB und dem beizu-

legenden Zeitwert (= *Fair Value*) bzw. Marktwert nach IAS 40 keinen materiellen Unterschied gibt. Verkehrswert, beizulegender Wert und Marktwert sind bezogen auf IAS 40 inhaltsgleich. Mit der Begriffsdiskussion verbunden ist die Frage, ob die Anwendung des *Discounted Cash Flow-Verfahrens*, das nach Immobilienwertermittlungsverordnung (= ImmoWertV) in Deutschland gewöhnlich nicht anzuwenden ist, zu höheren Marktwerten führt, weil Einnahmen und Ausgabenströme auf Grundlage von Prognosen abgebildet werden, die frei gestaltbar erscheinen. Dies ist zu verneinen. Unabhängig von den Bewertungsverfahren ist der gleiche Marktwert abzubilden.

Das Kapitel zu „IAS 40 – Anlageimmobilien“ erörtert nicht, wie Kauffälle von Immobilienpaketen zu behandeln sind. Der Marktwert von solchen Paketen kann höher oder niedriger liegen als die Summe der Marktwerte der Einzelimmobilien bzw. als diejenigen Wertansätze, die nach dem Einzelbewertungsgrundsatz in der Bilanz anzusetzen sind. Auf die Berichtspflicht solcher Unterschiede nach *International Valuation Standards* (IVS), 2007, IVA 6.8.1, für Sachverständige der Immobilienbewertung wird nicht eingegangen.

Im Kapitel zu „IAS 36 – Wertminderung von Immobilien“ wird unzureichend auf die Bewertung von Immobilien eingegangen, für die es einen schwach ausgeprägten aktiven Markt mit hohen Abschlägen auf bilanzierten Werten gibt. Die Immobilienbranche faßt dies unter „fehlender Liquidität“ bestimmter Marktsegmente zusammen, wie z. B. für Immobilienpakete mit Grundstücken in weniger begehrten „B- und C-Lagen“. In 2009 sind Kauffälle nachvollziehbar, bei denen Grundstücke mit einem Abschlag von 40 % auf den bilanzierten Wert nach IAS 40 gehandelt werden. Wie entstehen solche Wertverschiebungen? Sind die Bewertungsspielräume nach IFRS zu groß? Wie sollte der Bilanzaufsteller in einem volatilen Marktumfeld seine Bewertungsspielräume ausnutzen? Diese Fragen werden nicht gestellt oder beantwortet.

Die Literatur der Jahre 2005 bis 2009 wird in einzelnen Kapiteln von „IFRS Immobilien“ nicht nachvollzogen. Beispielsweise wird im Kapitel zu „IAS 40 – Anlageimmobilien“ vorgeschlagen, daß als Diskontierungszinssatz im DCF-Verfahren der Liegenschaftszinssatz nach § 14 (3) ImmoWertV oder Renditekennziffern aus einperiodischen Ertragswertverfahren zu verwenden sind. Die Empfehlungen der *IVS Guidance Note 9, 2007*, des Institutes für Wirtschaftsprüfer (IDW S 1) oder die Erkenntnisse der Literatur zum Diskontierungssatz legen eine andere Sichtweise nahe. Danach leitet sich der Abzinsungsfaktor aus einem Opportunitätskostenansatz ab, bei dem ein sicherer Zinssatz (allgemein: die Rendite einer festverzinslichen Bundesanleihe mit einer Restlaufzeit von zehn Jahren) zuzüglich einer Risikoprämie zum Vergleich herangezogen wird. Die Risikoprämien, die sich marktüblich für Immobilien in Abhängigkeit von §§ 3 (2) und 6 ImmoWertV ergeben, sind nicht Gegenstand der Diskussion. Der Opportunitätskostenansatz gilt für alle handelbaren Vermögensgegenstände, die

einen Cash flow produzieren. Immobilien bilden keine Ausnahme. Daß „IFRS Immobilien“ dies nicht darlegt, ist ein wesentlicher Mangel der IAS 40-Abhandlung.

Das Kapitel zu „IAS 16 – Immobilien im Sachanlagevermögen“ bezieht sich bei der Abbildung der Restnutzungsdauer von Immobilien auf eine ins Alter gekommene Darstellung aus dem Standardkommentar zur Verkehrswertermittlung von Kleiber/Simon/Weyers (vgl. „IFRS Immobilien“, Seite 63). Die Zeiten haben sich für zahlreiche Marktsegmente geändert. Beispielsweise bei Handels- oder Sonderimmobilien, wie z. B. Pflegeheime, wird in der Praxis marktüblich mit kürzeren Restnutzungsdauern bzw. schnellerem Kapitalumschlag gerechnet. Bei Grundstücken von SB-Discountern in B- oder C-Lagen errechnet sich der Wert der Immobilie aus dem Mietertrag bezogen auf die Restlaufzeit des Mietvertrages unter Berücksichtigung der Bonität des Mieters bzw. des Risikos, daß der Nutzer seinen Mietverpflichtungen nicht nachkommt. Die Beleihungswertverordnung aus dem Jahr 2006 hat diese Veränderung nachvollzogen und kürzere Restnutzungszeiträume festgelegt. „IFRS Immobilien“ in 2009 diskutiert diese Entwicklung nicht und gründet auf Restnutzungsdauern, die sich aus dem Sachwert der Immobilien ergeben, die jedoch für Anlageimmobilien nach IAS 40, deren Wert sich aus dem Barwert der Zahlungsüberschüsse im Zeitverlauf errechnet, zu hinterfragen sind.

Im übrigen stellt „IFRS Immobilien“ die Fragen bezogen auf den Ansatz, die Bewertung und den Ausweis von immobilienwirtschaftlichen Vermögensgegenständen nach Maßgabe von IFRS gut lesbar, nachvollziehbar sowie in wesentlichen Teilen umfassend dar. Der Hauptautor des Buches, Dr. Henrik Baumunk, ist „Head of Residential Valuation“ der CB Richard Ellis GmbH, ein Dienstleister, der für eine große Anzahl von Unternehmen, die börsennotiert sind und nach IFRS Rechnung legen, Marktwerte ermittelt. Die KPMG-Mitarbeiter, die als Autoren auftreten, prüfen oder beraten börsenorientierte Immobilienunternehmen. „IFRS Immobilien“ ist zu einem Referenzbuch der Immobilienbranche und der Marktteilnehmer geworden, die Immobilien nach IFRS bilanzieren. Die Kenntnis des Buches ist unabdingbar für den, der sich zur IFRS-Rechnungslegung von Immobilien in Deutschland äußern will.

Dr. Michael Münchehofe,
Mudana Valuation GmbH
Lehrbeauftragter der Hochschule
für Technik und Wirtschaft Berlin

Alfred Wagenhofer (Hrsg.): Controlling und Corporate Governance-Anforderungen: Konzepte, Maßnahmen, Umsetzungen. 276 S., Erich Schmidt Verlag, Berlin 2009, ISBN 978 3 503 11613 3, 49,95 €.

In seinem aktuellen Herausgeberband mit dem Titel „Controlling und Corporate Governance-Anforderungen“ widmet sich Alfred Wagenhofer,

Vorstand des Instituts für Unternehmensrechnung und Controlling und Leiter des Center for Accounting Research an der Universität Graz, zusammen mit insgesamt 16 weiteren namhaften Autoren aus Wissenschaft und Praxis den Auswirkungen der Diskussion um Corporate Governance auf das Controlling. Da der letzte Herausgeberband zu diesem Themenbereich von Wolfgang Berens und Carl-Christian Freidank aus dem Jahr 2004 datiert, legt Alfred Wagenhofer genau zur richtigen Zeit ein aktuelles Werk vor, welches sich mit den gestiegenen Anforderungen an Aspekte der Unternehmensführung und -kontrolle befasst. Diese ergeben sich nicht nur an der erkannten Regulierungslücke im deutschen System der Corporate Governance, welche sich in zahlreichen Unternehmenskrisen und -skandalen manifestierte. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise rückt die Erfolgswirkung der Corporate Governance mit dem Ziel eines Höchstmaßes an Effizienz und Effektivität wieder stärker in den Vordergrund. Corporate Governance – so die Empfehlung – ist stärker als bisher als immaterielles Instrument der Unternehmensführung zu interpretieren, das die Ansprüche verschiedener Interessengruppen von Unternehmen harmonisiert, den Unternehmenserfolg steigert und letztlich die Überlebensfähigkeit sichert.

Das Controlling trägt an vielen Schnittstellen wie z. B. den Themen Compliance, Risikomanagement, Überwachung, Prüfung und Transparenz direkt oder indirekt zur Verbesserung der Corporate Governance bei. Einerseits kann das Controlling an sich in seiner Gänze als Bestandteil einer guten und verantwortungsvollen Unternehmensführung verstanden werden. Andererseits stellt das Controlling Werkzeuge, Methoden und Instrumente bereit, welche Informationsasymmetrien und somit Interessenkonflikte von Anspruchsgruppen in Unternehmen deutlich reduzieren können (z. B. Anreizsysteme).

Der Herausgeberband ist in Aufbau und Inhalt der Zielgruppe „alle am Thema der Corporate Governance, Controlling, Interne Revision und Compliance Interessierten“ (S. VII) angemessen. Zu begrüßen ist, dass auf eine zu starke Theoretisierung der Diskussion verzichtet wurde, die sich ergeben hätte, falls man z. B. grundlegende Diskussionen zum zugrunde gelegten Controllingverständnis einbezogen hätte. Der Sammelband ist in drei übergeordnete Abschnitte gegliedert. Während der erste Abschnitt Einflüsse der Corporate Governance auf das Controlling thematisiert, widmet sich der zweite Abschnitt Anforderungen an einzelne betriebliche Teilbereiche. Der dritte Abschnitt zeigt die Umsetzung der abgeleiteten Aspekte in der Praxis.

Der erste Abschnitt widmet sich den Zusammenhängen von Corporate Governance und Controlling. Im ersten Beitrag geht Alfred Wagenhofer auf Zusammenhänge von Corporate Governance und Controlling aus Sicht der Agency-Theorie ein. Als sehr gelungen kann die Klassifizierung verschiedener Gruppen von Controlling-Instrumenten (S. 14)

gelten, welche zur Be Governance-Problemen. Im zweiten Beitrag Werder aktuellen Entw Governance. Neben re gen hebt er besonders lierung und Transparenz lingrelevanten Governat kocontrolling werden b Hintergrund der Theme des aber durchaus noch Im dritten Beitrag widn und Christine Zöllner de tierten Frage, ob gute i Unternehmenswert erhü Theorie propagiert wi empirischen Befunde ni

Karl-Friedrich Raible u sich in Ihrem Beitra Abschnitt und somit die Governance an einzeln einleitet, der Gestaltun für Management und stände zu einem Große ist die Vergütung von fix. Dies trägt den unte beiden Funktionsträge nung. Im fünften Kapit Fischer und Stefanie B beschaffung und -nutz von Aufsichtsräten Gesellschaften. Die Aut rem, dass sich Aufsicht funktion widmen und funktion für die Unte Peter Kajüter analyse Risikomanagement als men der Corporate G der Fundierung des R gemäß § 91 Abs. 2 Akt tige Teilbereiche und I ment im Rahmen der C Controlling kommen. Rahmen von Risikoide: und Risikokommunika widmet sich effiziente Kontrollsystemen. Oliv empfehlungen für die COSO. Christian Enga achten Kapitel die G Treasurymanagement rechtlicher Regelunge cher Anforderungen b der Governance, des I Compliance. Im neun Simons und Dennis v von Abschlussprüfung der internationalen R einer trennscharfen A prüfung, Innenrevision die Autoren die verstä schen Abschlussprüfu spiel einer verursachun g zeigen die Aut Version des Shapley