

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>XIX</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>XXIII</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>XXV</b>
<b>Teil I Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1 Problemstellung.....	1
2 Thematische Einordnung und Abgrenzung.....	7
2.1 Wissenschaftstheoretischer Hintergrund.....	7
2.2 Abgrenzung zu thematisch verwandten Arbeiten .....	8
2.3 Abgrenzung zu anderen empirischen Arbeiten .....	10
3 Gang der Untersuchung.....	13
<b>Teil II Konzeptioneller Rahmen und methodische Vorüberlegungen</b> .....	<b>17</b>
1 Abbildung von Investment Properties nach IAS 40.....	17
1.1 Normzweck und Verpflichtungsgrad des IAS 40 .....	17
1.1.1 Vermittlung entscheidungsnützlicher Informationen als Zielsetzung.....	17
1.1.2 Rechenschaftsfunktion .....	20
1.1.3 Verpflichtungsgrad des IAS 40 innerhalb des IFRS-Normensystems .....	22
1.2 Umsetzung des Fair Value-Konzepts für Investment Properties in IAS 40.....	26
1.2.1 Regelungen des IAS 40 für Investment Properties .....	26
1.2.1.1 Anwendungszeitpunkt und Anwendungsbereich.....	26
1.2.1.2 Ansatz und Bilanzausweis .....	28
1.2.1.3 Erstbewertung .....	29
1.2.1.3.1 Erstbewertung bei Herstellung.....	29
1.2.1.3.2 Erstbewertung bei Erwerb.....	30
1.2.1.4 Folgebewertung.....	30
1.2.1.4.1 Cost Model.....	30
1.2.1.4.2 Fair Value Model .....	31
1.2.1.4.2.1 Eigenschaften des Bewertungsmaßstabs Fair Value.....	31
1.2.1.4.2.2 In IAS 40 normierte Bewertungshierarchie .....	34
1.2.1.5 Anhangangaben.....	36
1.2.1.5.1 Notwendige Anhangangaben unabhängig von der Wahl des Folgebewertungsmodells .....	36
1.2.1.5.2 Zusätzliche Angaben bei Wahl des Fair Value Model.....	37
1.2.1.5.3 Angabe des Fair Value bei Wahl des Cost Model .....	39

1.2.2	Markteigenschaften und Bewertungskonzeption .....	40
1.2.2.1	Eigenschaften eines aktiven Immobilienmarktes.....	40
1.2.2.2	Bewertungskonzeption.....	43
1.2.2.2.1	Bewertungsmaßstäbe innerhalb der IFRS.....	43
1.2.2.2.2	Kapitalerhaltungskonzeption der IFRS.....	44
1.2.2.2.3	Einordnung der Bewertungsmaßstäbe und der Kapitalerhaltungskonzeption/Gewinnmessung des IAS 40 in die IFRS.....	45
1.3	Zwischenergebnis.....	45
2	Problemkonkretisierung und -definition .....	47
2.1	Anwendung von Schätzverfahren .....	47
2.1.1	Bedeutung von Schätzverfahren für die marktgestützte Ermittlung von Fair Values.....	47
2.1.2	Bestimmung des anzuwendenden Schätzverfahrens.....	48
2.1.2.1	Überblick und Würdigung .....	48
2.1.2.1.1	In Deutschland normierte Bewertungsverfahren .....	48
2.1.2.1.2	Im angelsächsischen Raum angewandte Bewertungsverfahren.....	51
2.1.2.1.3	Statistische Methoden zur Ermittlung des Grundstückswertes.....	53
2.1.2.1.4	Würdigung alternativer Schätzverfahren .....	56
2.1.2.2	DCF-Verfahren .....	59
2.1.2.2.1	Grundlagen.....	59
2.1.2.2.1.1	Ursprung und Varianten.....	59
2.1.2.2.1.2	Formaler Aufbau .....	60
2.1.2.2.2	Parameter.....	60
2.1.2.2.2.1	Einzahlungen.....	60
2.1.2.2.2.2	Auszahlungen.....	62
2.1.2.2.2.3	Diskontierungszinssatz.....	62
2.1.2.2.2.4	Detailplanungsperiode.....	64
2.1.2.3	Zwischenergebnis .....	64
2.2	Problemdefinition.....	65
2.2.1	Ermittlung von Fair Values als Prognoseproblem?.....	65
2.2.2	Theoretische Fundierung des Prognosemodells.....	66
2.2.2.1	Erklärungsmodell von Hempel/Oppenheim als Ausgangspunkt .....	66
2.2.2.2	Vom Erklärungsmodell zum Prognosemodell .....	67
2.2.2.3	Daten.....	70
2.2.2.4	Annahmen.....	71
2.2.2.5	Diskussion der Existenz von Gesetzesaussagen/Theorien.....	72

3.2.1	IASB Framework .....	79
3.2.1.1	Zweck, Status und Anwendungsbereich.....	79
3.2.1.2	Bedeutung des Framework bei der Anwendung einzelner Standards .....	80
3.2.1.3	Qualitative Anforderungen an Rechnungslegungsinformationen.....	82
3.2.1.3.1	Funktion der qualitativen Anforderungen.....	82
3.2.1.3.2	Anforderungen im Einzelnen .....	82
3.2.1.3.2.1	Verständlichkeit .....	82
3.2.1.3.2.2	Vergleichbarkeit .....	83
3.2.1.3.2.3	Relevanz .....	84
3.2.1.3.2.4	Zuverlässigkeit .....	86
3.2.1.4	Reduktion auf die Anforderungen der Relevanz und Zuverlässigkeit und deren Spannungsverhältnis .....	92
3.2.2	Andere rechnungslegungsspezifische Quellen.....	93
3.2.2.1	US-GAAP Conceptual Framework.....	93
3.2.2.1.1	Bedeutung des Conceptual Framework bei der Auslegung der IFRS.....	93
3.2.2.1.2	Konzeption und Bestandteile .....	94
3.2.2.1.3	Qualitative Anforderungen.....	95
3.2.2.2	FASB/IASB Due Process Documents .....	98
3.2.2.2.1	Diskussionspapier: Fair Value Measurements.....	98
3.2.2.2.2	Diskussionspapier: Preliminary Views on an improved Conceptual Framework for Financial Reporting.....	101
3.3	Immobilien-spezifische Erkenntnisquellen .....	104
3.3.1	In Frage kommende Verlautbarungen.....	104
3.3.2	Verlautbarungen des IVSC.....	106
3.3.2.1	Zielsetzung und Überblick.....	106
3.3.2.2	Relevante Standards des IVSC .....	106
3.3.2.3	Relevante Anwendungsrichtlinien und -hilfen .....	107
3.3.2.3.1	International Valuation Application 1.....	107
3.3.2.3.2	Guidance Note 1.....	108
3.3.2.3.3	Guidance Note 9.....	109

3.3.2.4	Zwischenergebnis und Würdigung .....	110
3.3.3	Verlautbarungen der TEGoVA .....	110
3.3.3.1	Zielsetzung.....	110
3.3.3.2	Überblick über die in Frage kommenden Standards.....	111
3.3.3.3	Zwischenergebnis und Würdigung .....	112
3.4	Zwischenergebnis und Überleitung.....	113
4	Induktive und deduktive Überlegungen zur Problemlösung.....	115
4.1	Anforderung an eine und Wege zur Problemlösung .....	115
4.1.1	Relevanz und Zuverlässigkeit als maßgebliche Kriterien der Entscheidungsnützlichkeit.....	115
4.1.2	Betrachtungsgegenstand und Übertragung der Anforderung auf das Prognosemodell .....	117
4.1.3	Heuristiken als nicht willkürliche, systematische Verfahren.....	118
4.2	Bestimmung der Heuristiken im engeren Sinne.....	121
4.2.1	Erhebung der Handlungsalternativen .....	121
4.2.1.1	Vorgehen.....	121
4.2.1.2	Einzahlungen.....	122
4.2.1.3	Auszahlungen.....	123
4.2.1.4	Diskontierungszinssatz .....	124
4.2.2	Auswahl der Handlungsalternativen .....	124
4.2.2.1	Notwendigkeit einer Analyse.....	124
4.2.2.2	Analyse der Handlungsempfehlungen .....	126
4.2.2.2.1	Einzahlungen.....	126
4.2.2.2.1.1	Vorbemerkung.....	126
4.2.2.2.1.2	Betrachtung der Handlungsalternativen .....	129
4.2.2.2.2	Auszahlungen.....	131
4.2.2.2.2.1	Vorbemerkung.....	131
4.2.2.2.2.2	Betrachtung der Handlungsalternativen .....	134
4.2.2.2.3	Diskontierungszinssatz.....	137
4.2.2.2.3.1	Vorbemerkung.....	137
4.2.2.2.3.2	Exkurs zu kapitalmarktorientierten und liegenschaftsorientierten Zinssätzen .....	140
4.2.2.2.3.3	Betrachtung der Handlungsalternativen .....	149
4.2.3	Zwischenergebnis.....	154
4.3	Beurteilung alternativer Heuristiken .....	155
4.3.1	In Frage kommende Methoden .....	155
4.3.1.1	Logische Deduktion.....	155

4.3.1.2	Induktion.....	157
4.3.1.3	Würdigung .....	158
4.3.2	Versuch einer deduktiv begründeten Entscheidung .....	159
4.3.2.1	Entscheidungsgrundlage .....	159
4.3.2.1.1	Kriterien für die Relevanz.....	159
4.3.2.1.2	Kriterien für die Zuverlässigkeit .....	160
4.3.2.2	Anwendung der Kriterien auf das Entscheidungsproblem.....	162
4.3.3	Grenzen der deduktiven Auswahl einer den Entscheidungsnutzen optimierenden Heuristik .....	163
4.4	Zwischenergebnis und Überleitung zur empirischen Untersuchung.....	165
<b>Teil III</b>	<b>Empirische Untersuchung .....</b>	<b>169</b>
1	Einordnung und Zielsetzung .....	169
1.1	Explorativer Charakter der Untersuchung.....	169
1.2	Durchführung als experimentelle, verhaltenswissenschaftliche Studie .....	170
2	Methodenauswahl und theoretische Grundlagen .....	173
2.1	Auswahl und Begründung des statistischen Verfahrens .....	173
2.1.1	Strukturen-entdeckende und strukturen-prüfende Verfahren im Überblick .....	173
2.1.2	Auswahl und Würdigung des Conjoint Measurement als geeignetes Verfahren .....	176
2.1.2.1	Kompositionelle Verfahren.....	176
2.1.2.2	Conjoint Measurement als dekompositionelles Verfahren .....	177
2.1.2.3	Zwischenergebnis .....	179
2.2	Festlegung des Erhebungsdesigns für das Conjoint Measurement-Experiment .....	180
2.2.1	Bestandteile und Phasen des Experiments .....	180
2.2.2	Bestimmung der Merkmale und ihrer Ausprägungen .....	181
2.2.3	Festlegung des Präferenzmodells .....	183
2.2.4	Präsentationsform.....	183
2.2.5	Datengewinnung und Bewertung der Stimuli .....	185
2.2.6	Schätzung der Nutzenwerte.....	187
2.2.7	Aggregation der Nutzenwerte .....	189
2.3	Festlegung des Umfangs des qualitativen Fragebogens.....	189
2.4	Datenerhebung und Grundgesamtheit.....	192
3	Datenauswertung.....	195
3.1	Grundsätzliche Anmerkungen zur statistischen Auswertung.....	195
3.1.1	Allgemeine deskriptive empirische Anmerkungen .....	195
3.1.1.1	Rücklauf und Antwortverhalten.....	195

3.1.1.2	Einfluss der Präsentationsreihenfolge, der Nachfassaktion und des Rücklaufzeitpunktes.....	196
3.1.2	Anmerkungen zum Conjoint Measurement-Experiment .....	197
3.1.2.1	Präferenzmodell und formale Darstellung .....	197
3.1.2.2	Schätzung der Nutzenwerte mit SPSS .....	198
3.1.2.3	Aussagen zur Validität .....	199
3.1.2.4	Identifizierung und Würdigung unplausibler Antworten.....	201
3.2	Conjoint Measurement-Experiment .....	202
3.2.1	Unsegmentierte Betrachtung der gesamten Stichprobe .....	202
3.2.1.1	Vorziehenswürdigkeit einzelner Stimuli.....	202
3.2.1.2	Vorziehenswürdigkeit von Relevanz oder Zuverlässigkeit.....	203
3.2.1.3	Zwischenergebnis .....	205
3.2.2	Segmentierte Betrachtung .....	206
3.2.2.1	Verbandszugehörigkeit .....	206
3.2.2.1.1	Betrachtung des Segmentierungsmerkmals .....	206
3.2.2.1.2	Vorziehenswürdigkeit von Relevanz oder Zuverlässigkeit.....	206
3.2.2.2	Vorbildung .....	208
3.2.2.2.1	Betrachtung des Segmentierungsmerkmals .....	208
3.2.2.2.2	Vorziehenswürdigkeit von Relevanz oder Zuverlässigkeit.....	209
3.2.2.2.3	Kombinierte Betrachtung nach Vorbildung und Verbandszugehörigkeit .....	212
3.2.2.3	Anwendung des DCF-Verfahrens.....	213
3.2.2.3.1	Betrachtung des Segmentierungsmerkmals .....	213
3.2.2.3.2	Vorziehenswürdigkeit von Relevanz oder Zuverlässigkeit.....	213
3.2.2.4	Kenntnis der Anforderungen der IFRS .....	214
3.2.2.4.1	Betrachtung des Segmentierungsmerkmals .....	214
3.2.2.4.2	Vorziehenswürdigkeit von Relevanz oder Zuverlässigkeit.....	214
3.2.2.5	Verlautbarungen des IVSC und der TEGoVA.....	215
3.2.2.5.1	Betrachtung der Segmentierungsmerkmale .....	215
3.2.2.5.2	Vorziehenswürdigkeit von Relevanz oder Zuverlässigkeit.....	216
3.2.2.6	Weitere, nicht zu Segmentierungszwecken verwandte Merkmale .....	217
3.2.3	Plausibilisierung anhand der Trade-Off-Antworten im Fragebogen.....	218
3.2.3.1	Notwendigkeit und Zweck .....	218
3.2.3.2	Betrachtung der Trade-Off-Antworten im Fragebogen .....	219

3.2.3.3	Segmentierte Betrachtung der Vorziehenswürdigkeit von Relevanz oder Zuverlässigkeit zur Plausibilisierung.....	220
3.2.3.3.1	Trade-Off-Antworten zugunsten der Relevanz.....	220
3.2.3.3.2	Trade-Off-Antworten zugunsten der Zuverlässigkeit .....	221
3.2.4	Zwischenergebnis.....	223
3.3	Ergänzende empirische deskriptive Befunde über den Anteil verschiedener Bewertungsverfahren .....	224
3.3.1	Grundsätzliche Anmerkungen zur statistischen Auswertung.....	224
3.3.2	Unsegmentierte Betrachtung der gesamten Stichprobe .....	226
3.3.2.1	Ertragswertverfahren.....	226
3.3.2.2	DCF-Verfahren .....	227
3.3.2.3	Vergleichswert- und sonstige Verfahren .....	229
3.3.3	Segmentierte Betrachtung .....	231
3.3.3.1	Verbandszugehörigkeit .....	231
3.3.3.2	Vorbildung .....	233
3.3.3.3	Kombinierte Betrachtung nach Vorbildung und Verbandszugehörigkeit ..	235
3.3.4	Zwischenergebnis.....	236
3.4	Zusammenfassung der deskriptiven Befunde .....	236
4	Ergebnisinterpretation und Implikationen.....	239
4.1	Interpretation und Würdigung der Untersuchungsergebnisse .....	239
4.1.1	Konsistenz der angewandten Bewertungsverfahren .....	239
4.1.2	Auswahl der geeigneten Heuristiken.....	243
4.1.2.1	Betrachtung des Parameters Einzahlungen.....	243
4.1.2.2	Betrachtung des Parameters Auszahlungen .....	244
4.1.2.3	Betrachtung des Parameters Diskontierungszinssatz.....	245
4.1.3	Würdigung im Kontext der Zielsetzung der IFRS .....	247
4.2	Mögliche Implikationen für den Normengeber.....	249
4.2.1	Ansatzpunkte für eine Normierung.....	249
4.2.2	Detaillierte Normierung des Bewertungsverfahrens .....	250
4.2.2.1	Übernahme des Ertragswertverfahrens nach WertV.....	250
4.2.2.2	Normierung des DCF-Verfahrens hinsichtlich der Eingang findenden Parameter.....	251
4.2.2.3	Würdigung im Kontext der Zielsetzung der IFRS.....	254
4.2.3	Entscheidungsregeln zwischen Relevanz und Zuverlässigkeit .....	255
4.2.3.1	Status des Framework und Konsequenzen für einen Lösungsansatz.....	255

4.2.3.2	Allgemeine Entscheidungsregel im Framework am Beispiel des Diskussionspapiers zum Conceptual Framework .....	257
4.2.3.3	Bewertungsmaßstabsspezifische Entscheidungsregel am Beispiel des SFAS 157: Fair Value Measurements .....	260
4.2.3.4	Würdigung im Kontext der Zielsetzung der IFRS.....	262
4.3	Zusammenfassende Beurteilung der Untersuchungsergebnisse und Normierungsvorschläge .....	262
4.4	Grenzen der Untersuchung und zukünftiger Forschungsbedarf.....	264
	<b>Thesenförmige Zusammenfassung .....</b>	<b>267</b>
	<b>Anhangverzeichnis .....</b>	<b>271</b>
	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>333</b>