

Geleitwort

Die vorliegende Arbeit wurde 2010 vom Fachbereich IV der Universität Trier als Dissertationsschrift angenommen. Sie befaßt sich mit der Immobilie, und zwar sowohl ihrer Abbildung in der IFRS-Rechnungslegung als auch ihrer finanzwirtschaftlichen Bewertung nach Maßgabe der Bewertungstheorie. Von besonderem Interesse ist die Immobilie, da diese Vermögensposition in aller Regel in jedem unternehmerischen Portefeuille zu finden ist; ihre Bilanzierung und Bewertung sind daher Fragestellungen, die in der Praxis ausgesprochen häufig vorkommen. Dabei stehen Unternehmen vor dem Problem, daß Immobilien fast ausnahmslos Unikate sind, was mit besonderen Anforderungen an ihre Abbildung in der Rechnungslegung und ihre Wertermittlung einhergeht.

Aufgrund ihrer Häufigkeit in der Praxis und ihrer unikatbedingten Besonderheiten werden die Fragen der Bilanzierung und Bewertung der Immobilie im Schrifttum seit Jahrzehnten aufgeworfen. Kurios ist, daß trotz der Vielzahl von Veröffentlichungen bislang nur wenige betriebswirtschaftlich überzeugende Antworten hierauf gefunden wurden: Die Bewertungsdiskussion ist vor allem geprägt durch Praktikerveröffentlichungen, deren Argumentationen oft dem Theoriestand der 50er und 60er Jahre des letzten Jahrhunderts folgen. Die Rechnungslegungsdiskussion im Schrifttum – insbesondere hinsichtlich der IFRS-Bilanzierung – weist ebenfalls theoretische Rückständigkeits, Widersprüche und ungelöste Probleme auf. Daß die Bewertung und Bilanzierung der Immobilie trotz breiter Erörterungen in der Literatur noch immer erheblicher Verbesserungen bedürfen, zeigte sich in jüngster Vergangenheit auch im Kontext der Finanz- und Wirtschaftskrise, die – neben anderen Ursachen – insbesondere auch durch fragwürdige Immobiliengeschäfte und ihre unbefriedigende Abbildung in der Rechnungslegung ausgelöst und verschärft wurde.

Die von Herrn Dr. Hares in seiner Schrift behandelten Problemstellungen sind daher sowohl durch eine große praktische Relevanz als auch erheblichen Forschungsbedarf gekennzeichnet. Bei näherer Betrachtung zeigt sich zudem, daß es sich bei der Erfassung der Immobilie in der Rechnungslegung und Bewertungstheorie nicht um zwei voneinander isolierte Themen, sondern zwei eng miteinander verzahnte Unterprobleme einer Gesamtfragestellung handelt. Ursache hierfür ist die Tatsache, daß in der IFRS-Rechnungslegung ausgesprochen häufig (so z.B. im Neubewertungsmodell und im Niederstwerttest) die Wertgrößen des beizulegenden Zeitwerts und des Nutzungswerts zur Immobilienbilanzierung heranzuziehen sind. Diese Wertgrößen weisen aufgrund ihrer Definitionen durch das IASB Entscheidungs-, Arbitrium- und Argumentationswertcharakter auf und können daher sinnvoll nur auf Basis der Bewertungstheorie hergeleitet werden. Daß dies im Schrifttum bislang weitgehend unterblieb, ist eine der Hauptursachen für die Rückständigkeit der bilanztheoretischen Diskussion um die (IFRS-)Immobilienbilanzierung.

Der Verfasser betritt mit seiner Arbeit, bei der es sich um wirtschaftswissenschaftliche Grundlagenforschung in der klassischen Tradition der betriebswirtschaftlichen Rechtskritik handelt, folglich Neuland, indem er die Immobilie einer sorgfältigen bilanz- und bewertungstheoretischen Analyse unterzieht. Er gewinnt auf diese Weise – quasi als Kuppelprodukte – innovative Erkenntnisse sowohl über die Rechnungslegung als auch die finanzwirtschaftliche Bewertung der Immobilie und reduziert die bislang gegebenen Defizite in diesen Bereichen.

Herr Dr. Hares hat dem von ihm untersuchten, bisher nur unzureichend im Schrifttum durchdrungenen Bereich deutliche und für jede künftige Auseinandersetzung mit diesem Thema prägende Konturen verliehen. Die vorliegende Dissertationsschrift wird der Rechnungslegung und finanzwirtschaftlichen Bewertung der Immobilie wichtige neue Impulse geben. Ich wünsche ihr daher eine breite Beachtung in Forschung und Praxis.

PROF. DR. MICHAEL OLBRICH

Vorwort

Die vorliegende Monographie „Zur Immobilie aus Sicht der Rechnungslegung und Bewertungstheorie“ entstand während meiner Tätigkeit als Mitarbeiter am Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre, insbesondere Wirtschaftsprüfung und Controlling der Universität Trier. Sie wurde 2010 als wirtschaftswissenschaftliche Dissertation des Fachbereichs IV der Universität Trier angenommen.

Zunächst möchte ich an dieser Stelle ganz besonders meinem verehrten akademischen Lehrer und Doktorvater, Herrn PROF. DR. MICHAEL OLBRICH, danken, der mich persönlich und wissenschaftlich sehr förderte. Er hat mein Promotionsprojekt zu jedem Zeitpunkt vorbildlich unterstützt, wertvolle Anregungen gegeben und sich Fragen bzw. Problemen jeglicher Art auch über die gewöhnlichen Geschäftszeiten hinaus angenommen. Auch Herrn PROF. DR. AXEL G. SCHMIDT gilt mein aufrichtiger Dank für die Übernahme und zügige Erstellung des Zweitgutachtens. Zudem bedanke ich mich bei Herrn PROF. DR. LUTZ RICHTER für die Übernahme des Vorsitzes bei meiner Disputation. Weitergehend danke ich den Herausgebern für die Aufnahme meiner Dissertationsschrift in die vorliegende Schriftenreihe „Finanzwirtschaft, Unternehmensbewertung und Revisionswesen“.

Ebenfalls möchte ich mich bei meinen Kolleginnen und Kollegen des Lehrstuhls für die sehr gute Zusammenarbeit und fachliche Unterstützung bedanken. So konnten in manchen Diskussionen fruchtbare Erkenntnisse für mein Dissertationsvorhaben gewonnen werden. Zudem danke ich meinem Arbeitgeber in der Praxis, der Sparkasse Merzig-Wadern, für die flexible Arbeitszeitgestaltung und Unterstützung während meiner Promotionszeit.

Darüber hinaus bedanke ich mich bei meiner Partnerin, Frau DIPL.-KFF. NICOLE HECTOR, ganz herzlich. Sie hat die gesamte Arbeit mehrfach detailliert gelesen und kritisch kommentiert sowie auch moralische Hilfestellungen gegeben.

Auch meine Eltern, HANS-JOSEF und (†) ANNEMARIE HARES, sowie meine Schwester, Frau SUSANNE ALTENHOFEN, haben meinen privaten, schulischen und universitären Werdegang jederzeit rückhaltlos gefördert und unterstützt. Ihnen gilt mein ganz persönlicher Dank.

CHRISTOPH HARES