

Immobilien bewerten und bilanzieren

Aktuelle Vorschriften und praxisnahes Vorgehen

Ihre Themen im Überblick

- Nationale und internationale Bewertung – Ansätze nach HGB und IAS
- Bilanzpolitische Möglichkeiten für Immobiliengesellschaften – Wahlrechte in Bilanz und GuV
- Risikomanagement und Risikoarten für die Bonitätsanalyse
- Auswirkungen der HGB-Reformen und der IFRS auf den Jahresabschluss
- Operatives Ergebnis als Zielgröße der Bilanzanalyse
- Relevante Kennzahlen und Leverage-Analyse
- Rechtsgrundlagen der Immobilienbewertung (Baugesetzbuch, ImmoWertV)
- Mustergutachten in der Diskussion – Fehlerquellen, Stellschrauben und Perspektive des Finanzamts

Ihr Expertenteam



Prof. Dr. Carsten Padberg
Fachhochschule der
Wirtschaft (FHDW)



Katharina Heid
Heid Immobilien
GmbH

Ihr Plus

- ✓ Mit Fallstudien am Beispiel aktueller Geschäftsberichte
- ✓ Mit Vorabfragebogen für Ihre Themenschwerpunkte im Seminar!

Bitte wählen Sie Ihren Termin

4. und 5. Dezember 2019 in Köln

28. und 29. Januar 2020 in Frankfurt/M.

18. und 19. Februar 2020 in München

Hoher Lernerfolg durch
begrenzte Teilnehmerzahl!

30 Jahre

MANAGEMENTCIRCLE®
BILDUNG FÜR DIE BESTEN

Melden Sie sich jetzt an! www.managementcircle.de/12-87864

Kompaktes Wissen zum Aufbau der Immobilienbilanz sowie zu aktuellen Bilanzierungsvorschriften



Ihr Seminarleiter

Prof. Dr. Carsten Padberg, Dozent für Controlling und Corporate Finance,
Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW), Paderborn

Herzlich willkommen

- Begrüßung durch den Seminarleiter und kurze Vorstellungsrunde
- Überblick über Ziele und Inhalte des Seminars
- Abstimmung mit Ihren Erwartungen als Teilnehmer

Spezifika von Immobiliengesellschaften in der Bilanzierung und Analyse

Risiken und Chancen von Betongold

- Leverage als Geschäftsmodell
- Vermögensinflation vs. Konsumgüterinflation
- Anlagen als Baustein für Vermögende mit Inflations Sorgen

Marktumfeld und Geschäftsmodelle von Immobiliengesellschaften

Exkurs: Die Niedrigzinsphase und ihre Auswirkungen auf die Branche

Spezifika in der Bilanzierung von Gebäuden

Immobilienentwicklung und -handel

- Vorräte und Anschaffungs- und Herstellungskosten nach HGB
- IAS 2 und IFRS 15: Die internationalen Regelungen
- Selbstgenutzte Immobilien nach HGB: Kauf und Leasing
- IAS 16: Erst- und Folgebewertung, Spezifika wie die Komponentenmethode und das Neubewertungsmodell
- Als Finanzinvestition genutzte Immobilien im Vergleich: IAS 40 vs. HGB: Das Modell des beizulegenden Zeitwerts
- Wie ermittle ich den „fair value“: Bewertungshierarchien bis zum Nutzungswert (Discounted Cashflow)
- Vor dem Verkauf: Was ist im HGB und im IFRS 5 zu beachten?

Bilanzpolitische Möglichkeiten aus Sicht von Immobiliengesellschaften

- Ablauf des Rating
- Wie präsentiere ich die Gesellschaft optimal?
- Ausgewiesene und „faktische“ Wahlrechte in Bilanz und Erfolg

Neue Anforderungen an die Geschäftsberichtsanalyse

- Von der Bilanzanalyse zur Geschäftsberichtsanalyse
- Welche Rechenwerke sind für die Analyse relevant?
- Demographische Untersuchungen

Risikomanagement mit Schwerpunkt Bonitätsanalyse

- Kategorisierung Risiko bei Immobilien
- Unterscheidung Gewerbe- und Wohnimmobilien bzw. gemischte Immobilien
- Risikoarten
 - Bauprojektrisiko
 - Preisrisiko
 - Leerstandsrisiko
 - Zinsänderungsrisiko

Grundlagen der Geschäftsberichtsanalyse

- Strukturierung von Geschäftsberichten
- Aufbau und Rechnungswesenunterschiede
- Business Pläne im Immobilienvergleich
- Vorgehensweise bei der Analyse
- Problemfelder bei Immobiliengesellschaften

Investorenorientierte Geschäftsberichtsanalyse

- Spagat zwischen Objektivierung und realistischer Bewertung
- Langfristige Fertigungsaufträge (IAS 11) als Unsicherheitsfaktor

Wie wirken sich die HGB-Reformen (BilMoG und BilRuG) und die IFRS auf den Jahresabschluss aus?

Unterschiede im Erfolgs- und Bilanzausweis und ihre Folgen

- Aktivseite im Fokus
- Anlagevermögen vs. Vorratsvermögen
- Analyse der Finanzierung
- Operative Gewinnaufspaltung
- Typische Ertrags- und Aufwandspositionen

Ermittlung einer Standard-GuV und einer Standard-Bilanz

- Ableitung aus den veröffentlichten Zahlen
- Korrekturposten zur Analyse

Analyse der Cashflows

- Von der GuV zur Kapitalflussrechnung
- Vorteile der Kapitalflussrechnung

Analyse des Anhangs

- Großer Umfang, viel Information
- Wie nutzt man den Anhang in der Analyse?

Grundlagen der Immobilienbewertung und immobiliespezifische Kennzahlen

Ihre Seminarleiter
Prof. Dr. Carsten Padberg
Katharina Heid

Es geht weiter

- Begrüßung und Klärung Ihrer noch offenen Fragen vom Vortag
- Ausblick auf die Inhalte des zweiten Seminartages

Operatives Ergebnis als Zielgröße der Bilanzanalyse

Aufspaltung des Ergebnisses in seine Bestandteile

- Welche Ergebnisbestandteile sind nachhaltig erwirtschaftbar?
- Welche Geschäftsfelder deckt die Immobiliengesellschaft ab?
- Analyse der einzelnen Ergebnisbestandteile
- Kapitalfluss- und Segmentanalyse
- Earning Before-Kennzahlen: EBIT, EBITA und EBITDA

Bonitätsanalyse

Die klassischen finanzwirtschaftlichen Kennzahlen

- Bilanzanalyse anhand der klassischen bankinternen Methoden
- Soft Facts als Erweiterung für das Bankenrating
- Internationale Kennzahlen: Leverage-Analyse
 - Operating Leverage
 - Financial Leverage

Immobiliespezifische Kennzahlen

- Kennzahlen zur Projektentwicklung
- Kennzahlen zur Vermietung
- Kennzahlen zur Bewirtschaftung
- Kennzahlen speziell zur Bonitätsanalyse von Immobilienunternehmen

Rechtsgrundlagen der Immobilienbewertung

- Baugesetzbuch
- Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV
- Sachwertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- DIN 277

Bewertungsverfahren

- Bewertungsmethoden nach ImmoWertV
- Alternative Bewertungsmethoden
- Internationale Bewertungsmethoden

Erstellung von Gutachten

- Wichtige Parameter der Berechnung
- Rechte und Lasten
- Vorgehen bei der Bewertung anhand von Beispielen

Mustergutachten

- Stellschrauben der Immobilienbewertung
- Worauf achtet das Finanzamt?
- Mögliche Fehlerquellen in Gutachten

Fallstudien am Beispiel aktueller Geschäftsberichte unterschiedlicher Größen und Diskussion



Katharina Heid
Geschäftsführerin,
Heid Immobilien GmbH, Walldorf

Zusammenfassung der Seminarergebnisse und
Abschlussdiskussion

Get-together

Ausklang des ersten Tages in informeller Runde. **Management Circle** lädt Sie zu einem kommunikativen Umtrunk ein. Entspannen Sie sich in angenehmer Atmosphäre und vertiefen Sie Ihre Gespräche mit den Referenten und den Teilnehmern!

Seminarzeiten

Am 1. Seminartag Empfang mit Kaffee und Tee ab 8.45 Uhr

	Beginn des Seminars	Business Lunch	Ende des Seminars
1. Seminartag	9.30 Uhr	13.00 Uhr	18.00 Uhr
2. Seminartag	9.00 Uhr	13.00 Uhr	ca. 17.30 Uhr

An beiden Seminartagen sind Kaffee- und Teepausen in Absprache mit den Referenten und den Teilnehmern vorgesehen.

Prof. Dr. Carsten Padberg

ist seit über zehn Jahren Dozent an der **Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW)** in Paderborn und verantwortet dort den Fachbereich Rechnungswesen und Controlling. Darüber hinaus ist er geschäftsführender Gesellschafter der Dr. Padberg Beratungsgesellschaft mbH, die auf die Themengebiete internationale und nationale Rechnungslegung, Bankbilanzen, Corporate Finance, Controlling und Prozessoptimierung im Rechnungswesen spezialisiert ist. Prof. Dr. Carsten Padberg ist Verfasser und Herausgeber zahlreicher Veröffentlichungen zu o. g. Themengebieten.

Katharina Heid

ist Geschäftsführerin bei der **Heid Immobilien GmbH** in Walldorf. Für Ihre Kunden erstellt Sie Gutachten und Wertermittlungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien und berät diese sachkundig und bedarfsorientiert. Weitere Schwerpunkte ihrer Arbeit sind die Plausibilisierung von Gutachten sowie die Investmentberatung. Katharina Heid studierte Wirtschaftspädagogik an der Universität Jena und ist Ausbilderin der IHK sowie Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Stufe 1.

Ihr Management Circle-Veranstaltungsticket



Foto: ©Gerhard Linnekegel/Deutsche Bahn

Entspannt ankommen – nachhaltig reisen. Die Deutsche Bahn bringt Sie in Kooperation mit Management Circle an Ihren Veranstaltungsort.

Buchen Sie bequem online und sichern Sie sich so das günstigste Bahn-Ticket. Wir bieten Ihnen automatisch eine Übersicht aller Bahn-Angebote auf Ihrer Wunschstrecke für Hin- und Rückfahrt.

Von jedem beliebigen DB-Bahnhof können Sie Ihre Reise zu günstigen Sonderkonditionen antreten.

Alle Details zum Veranstaltungsticket finden Sie hier:

www.managementcircle.de/bahn



BEACHTEN SIE AUCH UNSERE VERANSTALTUNG

Die neue Leasingbilanzierung nach IFRS 16

14. und 15. November 2018 in Frankfurt/M.

Nähere Informationen gibt Ihnen gerne **Stephan Wolf**
Tel.: +49 6196 4722-800, Fax: +49 6196 4722-888,
E-Mail: kundenservice@managementcircle.de
Web: www.managementcircle.de/11-87483

AUCH ALS INHOUSE TRAINING

So individuell wie Ihre Ansprüche – Inhouse Trainings nach Maß!

Zu diesen und allen anderen Themen bieten wir auch firmeninterne Schulungen an. Ihre Vorteile: Kein Reiseaufwand – passgenau für Ihren Bedarf – optimales Preis-Leistungsverhältnis!

Ich berate Sie gerne und erstelle Ihnen ein individuelles Angebot. Rufen Sie mich an.



Mandy Zunic

Tel.: +49 6196 4722-635

mandy.zunic@managementcircle.de

www.managementcircle.de/inhouse



Bei der Bewertung und Bilanzierung von Grundstücken und Gebäuden ergeben sich viele Fragestellungen: Welches Bewertungsverfahren ist auf welcher Rechtsgrundlage anzuwenden? Wie ist der korrekte Aufbau eines Gutachtens? Welche bilanziellen Möglichkeiten gibt es nach HGB und nach IAS und wie wirken sich die HGB-Reformen und die IFRS auf den Jahresabschluss aus?

Erfahren Sie zudem, welche Kennzahlen und Analyseverfahren Ihnen beim Lesen der Bilanz einer Immobiliengesellschaft helfen.

Unsere erfahrenen Referenten geben Ihnen in diesem Seminar aktuelle und praxisrelevante Informationen zu Bewertung und Bilanzierung von Immobilien sowie zur Immobilienbilanzanalyse. Anhand von Fallstudien zu aktuellen Geschäftsberichten diskutieren Sie Ansatzmöglichkeiten und deren Auswirkungen mit den Referenten und Teilnehmern.

Ihr Nutzen aus diesem Seminar

- ✓ Sie klassifizieren die Immobilien Ihres Unternehmens korrekt.
- ✓ Sie lernen die wichtigen Parameter zur Erstellung von Gutachten kennen.
- ✓ Sie wenden die bilanzpolitische Möglichkeiten aus der Sicht von Immobiliengesellschaften korrekt an.
- ✓ Sie erkennen, wie Ihnen Kennzahlen bei der Analyse der Immobilienbilanz helfen können.
- ✓ Sie diskutieren Ansatzmöglichkeiten und -grenzen anhand aktueller Geschäftsberichte.

Begeisterte Teilnehmer über die Seminare mit Prof. Dr. Padberg

- ✓ *„Sehr angenehme Atmosphäre. Unterhaltsame und übersichtliche Beispiele. Offene Fragestellungen und Klärungen.“*
- ✓ *„Umfassender Überblick mit vielen Praxisbeispielen und Übungen.“*
- ✓ *„Wissensauffrischung mit Aha-Effekt und neuen Aspekten.“*

Ihr Management Circle Service Paket

Intensive Wissensvermittlung steht bei diesem Seminar im Fokus. Unsere drei Servicebausteine bieten Ihnen den größtmöglichen Nutzen.

Aus der Praxis

Sie erhalten einen Rundum-Blick über die breite Thematik der Immobilienbewertung und -bilanzierung, immer unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen. Zudem erhalten Sie topaktuelle Informationen sowie hilfreiche Erfahrungen und Hinweise aus der Praxis.

Unterstützung für Ihren Arbeitsalltag

Sie vertiefen Ihr Wissen durch den Erfahrungsaustausch und lernen durch Übungen und konkrete Fallbeispiele, die theoretischen Inhalte in Ihren Arbeitsalltag zu übertragen. Detaillierte Seminarunterlagen machen jedes Mitschreiben für Sie entbehrlich und werden Sie im Tagesgeschäft unterstützen.

Intensiver Erfahrungsaustausch

Der Aufbau des Seminars ermöglicht eine intensive und praxisnahe Wissensvermittlung. Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre Fragen direkt mit den Experten zu klären.

Ihre Fragen vorab

Damit sich unsere Experten noch gezielter auf Ihre Fragen vorbereiten können, erhalten Sie ca. zwei Wochen vor Seminarbeginn einen Fragebogen, in dem Sie uns Ihre spezifischen Schwerpunkte übermitteln können.

Sie haben noch Fragen? Gerne!

Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir eine E-Mail.



Stefanie Wendt

Stefanie Wendt

Projektmanagerin

Tel.: +49 6196 4722-623

stefanie.wendt@managementcircle.de

Immobilien-Blog

Aktuelle News zur Immobilienwirtschaft!

30 Jahre
MANAGEMENTCIRCLE®

Jetzt folgen!



www.management-circle.de/immobilien



@immo_circle

Immobilien bewerten und bilanzieren

■ Wer sollte teilnehmen?

Dieses Seminar ist interessant für **Fach- und Führungskräfte** aus den Bereichen **Rechnungswesen, Bilanzierung, Accounting, Controlling, Konzernrechnungswesen, Beteiligungscontrolling, Kredit- und Finanzwesen, Property Management, Immobilienmanagement, Asset Management, Facility Management** und **Immobiliencontrolling** aus **Banken und Immobiliengesellschaften** sowie **Rating-Agenturen, Unternehmensberatungen** und **Wirtschaftsprüfungsgesellschaften**. Weiterhin angesprochen sind interessierte **Makler** und **Juristen**.

■ Warum Sie diese Veranstaltung besuchen sollten

- Sie lernen **Grundstrukturen, Kennzahlen** und aktuelle **Bilanzierungsvorschriften** der Immobilienbilanz kennen.
- Sie verstehen, **bilanzpolitische Ziele** zu berücksichtigen und lernen **Spielräume** sowohl bei der **Erstellung** als auch bei der **Analyse** zu nutzen.
- Sie erarbeiten die **Rechtsgrundlagen** der **Immobilienbewertung** sowie die gängigen **Bewertungsmethoden**.

■ Termine und Veranstaltungsorte

4. und 5. Dezember 2019 in Köln

12-87864

Dorint Hotel am Heumarkt Köln, Pipinstraße 1, 50667 Köln
Tel.: +49 221 80190-111, Fax: +49 221 80190-190
E-Mail: reservierung.koeln-heumarkt@dorint.com

28. und 29. Januar 2020 in Frankfurt/M.

01-87865

Radisson Blu Hotel Frankfurt, Franklinstrasse 65, 60486 Frankfurt/M.
Tel.: +49 69 7701550, Fax: +49 69 77015510
E-Mail: reservations.frankfurt@radissonblu.com

18. und 19. Februar 2020 in München

02-87866

Hilton München Park, Am Tucherpark 7, 80538 München
Tel.: +49 89 3845-2525, Fax: +49 89 3845-2555
E-Mail: reservations.munich@hilton.com

Für unsere Teilnehmer steht im jeweiligen Seminarhotel ein begrenztes Zimmerkontingent zum Vorzugspreis zur Verfügung. Nehmen Sie **die Reservierung bitte rechtzeitig selbst direkt im Hotel** unter Berufung auf Management Circle vor.

Begrenzte Teilnehmerplätze – jetzt anmelden!

Online-Anmeldung: www.managementcircle.de/12-87864

PDF zum Ausdrucken: www.managementcircle.de/form

E-Mail: anmeldung@managementcircle.de

Telefonisch: **+49 6196 4722-700**

per Post: **Management Circle AG, Postfach 56 29, 65731 Eschborn/Ts.**

So melden Sie sich an

Die Teilnahmegebühr für das zweitägige Seminar beträgt inkl. Business Lunch, Erfrischungsgetränken, Get-Together und der Dokumentation € 2.095,-. Nach Eingang Ihrer Anmeldung erhalten Sie eine Anmeldebestätigung und eine Rechnung. Sollten mehr als zwei Vertreter desselben Unternehmens an der Veranstaltung teilnehmen, bieten wir **ab dem dritten Teilnehmer 10% Preisnachlass**. Bis zu vier Wochen vor Veranstaltungstermin können Sie kostenlos stornieren. Danach oder bei Nichterscheinen des Teilnehmers berechnen wir die gesamte Teilnahmegebühr. Die Stornierung bedarf der Schriftform. Selbstverständlich ist eine Vertretung des angemeldeten Teilnehmers möglich. Alle genannten Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Werbewiderspruch

Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Werbezwecke durch die Management Circle AG selbstverständlich jederzeit widersprechen oder eine erteilte Einwilligung widerrufen. Hierfür genügt eine kurze Nachricht an unseren Datenschutzbeauftragten per Mail an datenschutz@managementcircle.de oder per Post an Management Circle AG, Datenschutz, Postfach 56 29, 65731 Eschborn. Weitere Informationen zum Datenschutz erhalten Sie unter www.managementcircle.de/datenschutz.

■ Über Management Circle

Als anerkannter Bildungspartner und Marktführer im deutschsprachigen Raum vermittelt Management Circle *WissensWerte* an Fach- und Führungskräfte. Mit seinen rund 200 Mitarbeitern und jährlich etwa 2000 Veranstaltungen sorgt das Unternehmen für berufliche Weiterbildung auf höchstem Niveau. Weitere Infos zur *Bildung für die Besten* erhalten Sie unter www.managementcircle.de



Reisen Sie mit der Deutschen Bahn zu attraktiven Sonderkonditionen zum Veranstaltungsort.
Infos unter: www.managementcircle.de/bahn