

Inhalt

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
1 Einführung in die immobilienwirtschaftliche Betriebswirtschaftslehre	1
1.1 Begründung der Notwendigkeit einer Immobilienbetriebswirtschaftslehre.....	1
1.2 Immobilien und Immobilienmarkt.....	3
1.2.1 Besonderheiten der Immobilien und Marktstrukturen	3
1.2.2 Marktteilnehmer am Immobilienmarkt.....	4
1.2.3 Immobilienarten.....	5
1.2.4 Bereitstellungsalternativen – Vertragsarten.....	6
1.3 Organisation in der Immobilienwirtschaft	9
1.3.1 Warum Organisation?	9
1.3.2 Betreiberverantwortung als Thema der Organisation	9
1.3.3 Aufbauorganisation.....	11
1.3.4 Die wichtigsten Organisationsformen für die Immobilienwirtschaft.....	12
1.3.5 Ablauforganisation.....	16
2 Externes Rechnungswesen	17
2.1 Was ist Rechnungswesen?	17
2.2 Das externe Rechnungswesen.....	18
2.2.1 Einführung: Was ist das externe Rechnungswesen?.....	18
2.2.2 Aufgaben des externen Rechnungswesens	18
2.2.3 Rechtliche Grundlagen des externen Rechnungswesens	19
2.2.4 Inventar und Inventur.....	21
2.2.5 Die Bilanz.....	23
2.2.6 Bestandskonten.....	23
2.2.7 Erfolgskonten.....	28
2.3 Das Ergebnis der Buchführung: der Jahresabschluss.....	30
2.3.1 Bestandteile des Jahresabschlusses.....	30
2.3.2 Die Bilanz.....	30
2.3.3 Die Gewinn und Verlustrechnung (GuV)	35

2.3.4	Anhang und Lagebericht	38
2.3.5	Grenzen von Jahresabschlussanalysen.....	38
2.4	Der immobilienwirtschaftliche Kontenrahmen.....	39
2.5	Auswirkungen von IAS/IFRS auf die Immobilienwirtschaft	46
2.5.1	Einführung: Was ist IAS/IFRS?	46
2.5.2	Für wen gelten die Standards bereits und wie sieht die aktuelle Entwicklung aus?	48
2.5.3	Bedeutsame Standards für die Immobilienwirtschaft	48
3	Internes Rechnungswesen	53
3.1	Einführung.....	53
3.2	Aufgaben und Funktionen der Kosten- und Leistungsrechnung.....	53
3.2.1	Was sind Kosten und Leistungen?.....	53
3.2.2	Warum Kosten- und Leistungsrechnung?.....	54
3.2.3	Funktionen der Kosten- und Leistungsrechnung	55
3.3	Exkurs: Kostenbegriffe.....	56
3.3.1	Einführung.....	56
3.3.2	Fix oder variabel?	56
3.3.3	Auszahlungen oder Kosten?	58
3.3.4	Einzel- oder Gemeinkosten?.....	59
3.3.5	Ist-, Normal- oder Plankosten?.....	61
3.3.6	Primäre und sekundäre Kosten	61
3.4	Aufgaben der Kosten- und Leistungsrechnung.....	62
3.4.1	Allgemeines.....	62
3.4.2	Systeme geordnet nach ihrem Zeitbezug	62
3.4.3	Systeme geordnet nach ihrem Umfang der Kostenverrechnung.....	63
3.5	Der Ablauf und die Durchführung der Kostenrechnung.....	63
3.5.1	Einführung.....	63
3.5.2	Die Kostenartenrechnung	64
3.5.3	Die Kostenstellenrechnung.....	66
3.5.4	Die Kostenträgerrechnung.....	68
3.5.5	Betriebsergebnisrechnung.....	69
3.5.6	Beurteilung der Vollkostenrechnung	69
3.6	Die Prozesskostenrechnung	70
3.6.1	Einführung und Grundlagen	70
3.6.2	Schritte zur Einführung der Prozesskostenrechnung	71
3.7	Deckungsbeitragsrechnung.....	73
3.7.1	Einführung.....	73
3.7.2	Die einstufige Deckungsbeitragsrechnung	73
3.7.3	Die mehrstufige Deckungsbeitragsrechnung	75

4	Grundlagen und ausgewählte Instrumente des Controllings	77
4.1	Einführung: Ziele und Instrumente des Controllings.....	77
4.2	Kennzahlen erstellen und analysieren.....	78
4.2.1	Einführung.....	78
4.2.2	Kennzahlensysteme.....	79
4.3	Benchmarking.....	82
4.3.1	Einführung.....	82
4.3.2	Der Benchmarking-Prozess.....	83
4.4	Balanced Scorecard.....	86
4.4.1	Einführung.....	86
4.4.2	Zwischenfazit.....	89
4.4.3	Perspektiven der Balanced Scorecard: Beschreibung und Beispiel.....	89
5	Immobilienmanagement	93
5.1	Portfoliomanagement.....	93
5.1.1	Einführung.....	93
5.1.2	Ziele des Portfoliomanagements.....	94
5.1.3	Portfoliosegmentierung.....	95
5.1.4	Geschäftsfelderstrategien und Portfoliooptimierung.....	96
5.1.5	Erweiterung und Beurteilung.....	98
5.2	Facility Management aus der Perspektive der Immobilienwirtschaft.....	100
5.2.1	Modewort oder unvermeidlicher Wettbewerbsfaktor?.....	100
5.2.2	Innovative Aspekte im Vergleich zur traditionellen Gebäudebewirtschaftung.....	101
5.3	Risikomanagement.....	106
5.3.1	Risikomanagement im Überblick.....	106
5.3.2	Erfassung und Management von Risiken.....	106
5.3.3	Beispiel für unternehmerische Risiken und deren Management anhand der Risikokarte.....	110
6	Investition und Finanzierung	113
6.1	Einführung: Begriffe und Zusammenhänge.....	113
6.1.1	Investition und Finanzierung.....	113
6.2	Investition und Investitionsrechnung.....	114
6.2.1	Einführung.....	114
6.2.2	Methoden der Investitions- und Rentabilitätsrechnung.....	114
6.3	Unternehmensfinanzierung.....	118
6.4	Fremdfinanzierung.....	119
6.4.1	Einführung.....	119
6.4.2	Der Realkredit.....	122
6.4.3	Versicherungsdarlehen.....	132
6.4.4	Öffentliche Darlehen.....	133

X	Inhalt
6.4.5	Factoring.....133
6.4.6	Eigenkapitalvereinbarungen nach Basel II und deren Folgen.....134
6.5	Innovative Finanzierungsinstrumente.....136
6.5.1	Einführung.....136
6.5.2	Mezzanine Finanzierung.....136
6.5.3	Verbriefung.....137
7	Steuern in der Immobilienwirtschaft 139
7.1	Grundlagen139
7.2	Einkommenssteuer und Körperschaftssteuer.....140
7.2.1	Grundlagen140
7.2.2	Abschreibung.....141
7.2.3	Abgrenzung zwischen Herstellungskosten, Anschaffungskosten und Erhaltungsaufwand142
7.2.4	Veräußerungsgewinnbesteuerung.....143
7.3	Umsatzsteuer: Mit oder ohne Option?144
7.4	Die Gewerbesteuer144
7.5	Die Grunderwerbsteuer.....147
7.6	Steuerliche Bewertung des Grundbesitzes und Grundsteuer148
7.6.1	Einführung.....148
7.6.2	Ermittlung des Einheitswertes der Betriebsgrundstücke148
7.6.3	Grundzüge der Bedarfsbewertung für die Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie die Grunderwerbsteuer in Sonderfällen.....148
7.6.4	Die Grundsteuer.....149
8	Marketing für Immobilien 151
8.1	Einführung: Grundlagen des Marketings.....151
8.2	Marketingplanung und -strategie.....153
8.2.1	Einführung.....153
8.2.2	Die strategische Marketingplanung154
8.2.3	Die operative Marketingplanung und kurzfristige Aktivitäten155
8.2.4	Marketingstrategien im Überblick.....157
8.3	Strategie im Zusammenspiel von Preis und Qualität159
8.3.1	Grundlagen der Preispolitik.....159
8.3.2	Preispolitische Zielsetzungen160
8.3.3	Preispolitik im Marketingmix.....162
8.4	Schlüsselrolle der Kommunikation.....166
8.4.1	Einführung.....166
8.4.2	Spektrum der Kommunikationspolitik.....167
8.4.3	Public Relations zum Imageaufbau168

9	Immobilienwertermittlung	171
9.1	Einführung	171
9.2	Grundlagen der Wertermittlung.....	172
9.2.1	Was sind Grundstücke?	172
9.2.2	Was ist der Verkehrswert?	173
9.3	„Klassische“ Methoden der Wertermittlung	173
9.3.1	Was ist die „klassische“ Wertermittlung?.....	173
9.3.2	Wertermittlung von unbebauten Grundstücken	174
9.3.3	Das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken	175
9.3.4	Das Sachwertverfahren	176
9.3.5	Das Ertragswertverfahren	178
9.3.6	Beleihungswertermittlung.....	181
9.3.7	Der Versicherungswert	182
9.4	Internationale Immobilienbewertungsverfahren	183
9.4.1	Einführung	183
9.4.2	Die Barwertkalkulation – Discounted Cash Flow Methode.....	185
9.4.3	Das Residualverfahren (Bauträgermethode).....	188
9.5	Zusammenfassende Beurteilung der Verfahren der Wertermittlung.....	189
	Literaturverzeichnis	191