

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	XIII
Tabellenverzeichnis	XIX
Abbildungsverzeichnis	XXI
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
1. Einführung	1
1.1 Problemstellung und Motivation.....	1
1.2 Zielsetzung.....	3
1.3 Aufbau	6
2. Grundlagen der Untersuchung	9
2.1 Konzeptionelle Grundlagen des Controllings	9
2.1.1 Informationsversorgung	12
2.1.2 Planung und Kontrolle.....	13
2.1.3 Koordination	15
2.1.4 Rationalitätssicherung der Führung.....	18
2.2. Immobilienwirtschaftliche Grundlagen	20
2.2.1 Einordnung der Arbeit in immobilienwirtschaftliche Ansätze	20
2.2.2 Begriffliche Abgrenzung und Definition institutioneller Immobilieninvestoren	23
2.2.3 Grundlagen des Real Estate Investment Managements	33
2.3 Situativer Ansatz der Organisationslehre als Basis des konzeptionellen Bezugsrahmens	38
2.4 Bestandsaufnahme der Literatur.....	41
3. Methodische Konzeption der Untersuchung.....	49
3.1 Methodische Einordnung und Forschungsmodell der Untersuchung	49
3.2 Grundlagen der Analyse von Experteninterviews.....	51
3.2.1 Auswahl der Interviewpartner	51
3.2.2 Durchführung und Analyse der Interviews	52

3.3	Grundlagen der quantitativen Analyse auf Basis der Fragebogenerhebung	54
3.3.1	Einsatz von Pretests zur Überprüfung des Fragebogens	54
3.3.2	Datengrundlage und Datenerhebung	55
3.3.3	Angewandte quantitative Analysemethoden	61
4.	Konzeptualisierung und Operationalisierung der Variablen des Forschungsmodells	77
4.1	Kontextfaktoren des Immobiliencontrollings	77
4.1.1	Interne Kontextfaktoren.....	79
4.1.2	Externe Kontextfaktoren.....	87
4.1.3	Zusammenfassung der Konzeptualisierung und Operationalisierung der Kontextfaktoren	92
4.2	Gestaltung des Immobiliencontrollings	93
4.2.1	Organisation des Immobiliencontrollings	94
4.2.2	Aufgaben des Immobiliencontrollings	103
4.3	Konzeptualisierung und Operationalisierung des Erfolgs	131
4.3.1	Erfolg des Controllings.....	131
4.3.2	Analyse der Interviews zum Erfolg des Immobiliencontrollings	133
4.3.3	Zusammenfassung und Begründung der Konstruktwahl Ergebnisqualität ...	136
5.	Deskriptive Bestandsaufnahme	138
5.1	Deskriptive Bestandsaufnahme des Kontexts des Immobiliencontrollings	138
5.1.1	Interner Kontext des Immobiliencontrollings.....	138
5.1.2	Externer Kontext des Immobiliencontrollings	148
5.2	Deskriptive Bestandsaufnahme der Gestaltung des Immobiliencontrollings	154
5.2.1	Deskriptive Bestandsaufnahme der Organisation.....	154
5.2.2	Deskriptive Bestandsaufnahme der Aufgaben	163
5.2.3	Clusteranalytische Betrachtung der Gestaltung	172
5.3	Deskriptive Bestandsaufnahme der Ergebnisqualität	176
6.	Zusammenhangsanalytische Betrachtung	179
6.1.	Zusammenhang Kontext und Gestaltung des Immobiliencontrolling	179

6.1.1	Zusammenhang interner Kontext und Gestaltung	179
6.1.2	Zusammenhang externer Kontext und Gestaltung	189
6.2	Zusammenhang von Gestaltung und Ergebnisqualität des Immobiliencontrollings.....	195
6.2.1	Zusammenhang von Institutionalisierung und Ergebnisqualität	195
6.2.2	Zusammenhang von Aufgabenbedeutung und Ergebnisqualität	196
6.2.3	Zusammenfassung und Ableitung von Hypothesen zur Gestaltung und Ergebnisqualität	199
7.	Zusammenfassende Bewertung und Implikationen der Untersuchung	201
7.1	Zentrale Ergebnisse.....	201
7.2	Wissenschaftliche Bewertung	206
7.3	Restriktionen der Untersuchung und Ansatzpunkte für zukünftige Forschungsarbeiten	207
7.4	Implikationen für die immobilienwirtschaftliche Praxis	210
Anhang.....		214
Literaturverzeichnis		251

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht	IX
Tabellenverzeichnis	XIX
Abbildungsverzeichnis	XXI
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
1. Einführung	1
1.1 Problemstellung und Motivation.....	1
1.2 Zielsetzung.....	3
1.3 Aufbau	6
2. Grundlagen der Untersuchung	9
2.1 Konzeptionelle Grundlagen des Controllings	9
2.1.1 Informationsversorgung	12
2.1.2 Planung und Kontrolle.....	13
2.1.3 Koordination.....	15
2.1.4 Rationalitätssicherung der Führung.....	18
2.2. Immobilienwirtschaftliche Grundlagen	20
2.2.1 Einordnung der Arbeit in immobilienwirtschaftliche Ansätze.....	20
2.2.2 Begriffliche Abgrenzung und Definition institutioneller Immobilieninvestoren.....	23
2.2.3 Grundlagen des Real Estate Investment Managements.....	33
2.2.3.1 <i>Ebenen</i>	34
2.2.3.2 <i>Wertschöpfungsphasen</i>	35
2.3 Situativer Ansatz der Organisationslehre als Basis des konzeptionellen Bezugsrahmens	38
2.4 Bestandsaufnahme der Literatur	41
3. Methodische Konzeption der Untersuchung.....	49
3.1 Methodische Einordnung und Forschungsmodell der Untersuchung	49
3.2 Grundlagen der Analyse von Experteninterviews.....	51
3.2.1 Auswahl der Interviewpartner	51

3.2.2	Durchführung und Analyse der Interviews	52
3.3	Grundlagen der quantitativen Analyse auf Basis der Fragebogenerhebung.....	54
3.3.1	Einsatz von Pretests zur Überprüfung des Fragebogens	54
3.3.2	Datengrundlage und Datenerhebung	55
3.3.2.1	<i>Allgemeine Erläuterung.....</i>	<i>56</i>
3.3.2.2	<i>Erläuterung für jede Investorenart.....</i>	<i>57</i>
3.3.3	Angewandte quantitative Analysemethoden	61
3.3.3.1	<i>Gütebeurteilung von Konstrukten.....</i>	<i>61</i>
3.3.3.1.1	Reliabilität und Validität	62
3.3.3.1.2	Gütebeurteilung reflektiver Messmodelle	63
3.3.3.1.3	Gütebeurteilung formativer Messmodelle.....	71
3.3.3.2	<i>Methoden der Zusammenhangsanalysen.....</i>	<i>72</i>
4.	Konzeptualisierung und Operationalisierung der Variablen des Forschungsmodells	77
4.1	Kontextfaktoren des Immobiliencontrollings	77
4.1.1	Interne Kontextfaktoren.....	79
4.1.1.1	<i>Unternehmensgröße und Größe des Immobilienbestandes</i>	<i>79</i>
4.1.1.2	<i>Unternehmenswachstum und Wachstum des Immobilienbestandes</i>	<i>82</i>
4.1.1.3	<i>Angebotsprogramm und Diversifikation</i>	<i>83</i>
4.1.1.4	<i>Rechtsform und Investorenart</i>	<i>86</i>
4.1.2	Externe Kontextfaktoren.....	87
4.1.2.1	<i>Umfelddynamik und Umfeldkomplexität</i>	<i>87</i>
4.1.2.2	<i>Abhängigkeit und Konzernzugehörigkeit.....</i>	<i>91</i>
4.1.3	Zusammenfassung der Konzeptualisierung und Operationalisierung der Kontextfaktoren.....	92
4.2	Gestaltung des Immobiliencontrollings.....	93
4.2.1	Organisation des Immobiliencontrollings	94
4.2.1.1	<i>Verteilung und Trägerschaft von Immobiliencontrolling-Aufgaben</i>	<i>95</i>
4.2.1.1.1	Institutionalisierung.....	95
4.2.1.1.2	Institutionalisierung bei den interviewten Unternehmen.....	97
4.2.1.1.3	Zentralisierung und Dezentralisierung	99
4.2.1.1.4	Zentralisierung und Dezentralisierung bei den interviewten Unternehmen	99
4.2.1.2	<i>Kompetenzen des institutionalen Immobiliencontrollings.....</i>	<i>100</i>

4.2.1.2.1	Hierarchische Einordnung	100
4.2.1.2.2	Hierarchische Einordnung bei den interviewten Unternehmen.....	101
4.2.1.2.3	Gestaltung des Controllings als Stab- oder Linienstelle	101
4.2.1.2.4	Gestaltung als Stab- oder Linienstelle bei den interviewten Unternehmen	102
4.2.1.3	<i>Zusammenfassung Organisation des Immobiliencontrollings</i>	102
4.2.2	Aufgaben des Immobiliencontrollings	103
4.2.2.1	<i>Konzeptualisierung und Operationalisierung der Informationsversorgungsaufgaben</i>	105
4.2.2.1.1	Informationsversorgung als Controllingaufgabe	105
4.2.2.1.2	Analyse der Informationsversorgungsaufgaben mittels Experteninterviews.....	107
4.2.2.2	<i>Konzeptualisierung und Operationalisierung der Planungs- und Kontrollaufgaben</i>	110
4.2.2.2.1	Planung als Controllingaufgabe	110
4.2.2.2.2	Analyse der Planungsaufgaben mittels Experteninterviews.....	113
4.2.2.2.3	Kontrolle als Controllingaufgabe	119
4.2.2.2.4	Analyse der Kontrollaufgaben mittels Experteninterviews.....	120
4.2.2.3	<i>Konzeptualisierung und Operationalisierung der Koordinationsaufgaben</i>	122
4.2.2.3.1	Koordination als Controllingaufgabe	122
4.2.2.3.2	Analyse der Koordinationsaufgaben mittels Experteninterviews	124
4.2.2.4	<i>Konzeptualisierung und Operationalisierung der Rationalitätssicherungsaufgaben</i>	125
4.2.2.4.1	Die Rolle des kritischen Gegenparts als Controllingaufgabe.....	126
4.2.2.4.2	Interne Beratung als Controllingaufgabe.....	127
4.2.2.4.3	Analyse kritischer Gegenpartaufgaben mittels Experteninterviews..	127
4.2.2.4.4	Analyse der Beratungsaufgaben mittels Experteninterviews	129
4.2.2.5	<i>Zusammenfassung Immobiliencontrolling-Aufgaben</i>	130
4.3	Konzeptualisierung und Operationalisierung des Erfolgs.....	131
4.3.1	Erfolg des Controllings.....	131
4.3.2	Analyse der Interviews zum Erfolg des Immobiliencontrollings	133
4.3.3	Zusammenfassung und Begründung der Konstruktivwahl Ergebnisqualität ...	136
5.	Deskriptive Bestandsaufnahme	138
5.1	Deskriptive Bestandsaufnahme des Kontexts des Immobiliencontrollings	138

5.1.1	Interner Kontext des Immobiliencontrollings.....	138
5.1.1.1	<i>Größe des Immobilienbestandes</i>	138
5.1.1.2	<i>Wachstum des Immobilienbestandes</i>	142
5.1.1.3	<i>Nutzungsart und Diversifikation des Immobilienbestandes</i>	142
5.1.1.4	<i>Investorenart</i>	146
5.1.2	Externer Kontext des Immobiliencontrollings	148
5.1.2.1	<i>Umfelddynamik und Umfeldkomplexität</i>	148
5.1.2.2	<i>Konzernzugehörigkeit</i>	153
5.2	Deskriptive Bestandsaufnahme der Gestaltung des Immobiliencontrollings	154
5.2.1	Deskriptive Bestandsaufnahme der Organisation.....	154
5.2.1.1	<i>Verteilung und Trägerschaft von Immobiliencontrolling-Aufgaben</i>	154
5.2.1.1.1	Institutionalisierung des Immobiliencontrollings	154
5.2.1.1.2	Zentralisierung und Dezentralisierung des Immobiliencontrollings ..	159
5.2.1.2	<i>Kompetenzen des Immobiliencontrollings</i>	160
5.2.1.2.1	Hierarchische Einordnung des Immobiliencontrollings	160
5.2.1.2.2	Gestaltung des Immobiliencontrollings als Stab- oder Linienstelle..	161
5.2.1.2.3	Zusammenfassung Organisation des Immobiliencontrollings	162
5.2.2	Deskriptive Bestandsaufnahme der Aufgaben	163
5.2.2.1	<i>Methodik der Faktorenbildung für die Aufgabentypen</i>	164
5.2.2.2	<i>Deskriptive Bestandsaufnahme der Aufgabentypen in den Phasen des REIM</i>	164
5.2.2.3	<i>Deskriptive Bestandsaufnahme der einzelnen Aufgabentypen</i>	166
5.2.2.4	<i>Zusammenfassung Bestandsaufnahme der Immobiliencontrolling-Aufgaben</i>	171
5.2.3	Clusteranalytische Betrachtung der Gestaltung.....	172
5.3	Deskriptive Bestandsaufnahme der Ergebnisqualität	176
6.	Zusammenhangsanalytische Betrachtung.....	179
6.1.	Zusammenhang Kontext und Gestaltung des Immobiliencontrolling	179
6.1.1	Zusammenhang interner Kontext und Gestaltung.....	179
6.1.1.1	<i>Zusammenhang von Größe des Immobilienbestandes und Immobiliencontrolling</i>	179
6.1.1.3	<i>Zusammenhang von Nutzungsart sowie Diversifikation des Immobilienbestandes und Immobiliencontrolling</i>	183
6.1.1.4	<i>Zusammenhang von Investorenart und Immobiliencontrolling</i>	186

6.1.2	Zusammenhang externer Kontext und Gestaltung	189
6.1.2.1	<i>Zusammenhang von Umfelddynamik Investmentmarkt und Immobiliencontrolling</i>	<i>189</i>
6.1.2.2	<i>Zusammenhang von Umfelddynamik Vermietungsmarkt und Immobiliencontrolling</i>	<i>190</i>
6.1.2.3	<i>Zusammenhang von Umfeldkomplexität und Immobiliencontrolling</i>	<i>191</i>
6.2	Zusammenhang von Gestaltung und Ergebnisqualität des Immobiliencontrollings.....	195
6.2.1	Zusammenhang von Institutionalisierung und Ergebnisqualität	195
6.2.2	Zusammenhang von Aufgabenbedeutung und Ergebnisqualität	196
6.2.3	Zusammenfassung und Ableitung von Hypothesen zur Gestaltung und Ergebnisqualität	199
7.	Zusammenfassende Bewertung und Implikationen der Untersuchung	201
7.1	Zentrale Ergebnisse.....	201
7.2	Wissenschaftliche Bewertung	206
7.3	Restriktionen der Untersuchung und Ansatzpunkte für zukünftige Forschungsarbeiten	207
7.4	Implikationen für die immobilienwirtschaftliche Praxis	210
Anhang	214
	Anhang A – Informationen zur Datengrundlage und Datenerhebung.....	214
	Anhang B – Literaturanalyse	216
	Anhang C – Übersichten zu den Umfeldfaktoren	226
	Anhang D – Analyse des Immobiliencontrollings	228
	Anhang E – Informationen zu formativen Faktoren.....	245
	Literaturverzeichnis	251