

Immobilienmarkt und Immobilienmanagement

Entscheidungsgrundlagen für die Immobilienwirtschaft

von

Prof. Dr. Hansjörg Bach, Dr. Matthias Ottmann, Dipl.-Volksw. Erwin Sailer, Frank Peter Unterreiner

1. Auflage

Immobilienmarkt und Immobilienmanagement – Bach / Ottmann / Sailer / et al.

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Management, Consulting, Planung, Organisation, Steuern – Spezielle BWL Immobilienwirtschaft – Immobilienmanagement

Verlag Franz Vahlen München 2005

Verlag Franz Vahlen im Internet:

www.vahlen.de

ISBN 978 3 8006 3225 1

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Abbildungsverzeichnis	XIX
Tabellenverzeichnis	XXI
 1. Problemgeschichte des deutschen Immobilienmarktes – (Sailer) ..	 1
1.1 Die historischen Bezüge der Immobilienwirtschaft	1
1.1.1 Berlin – ein signifikantes Beispiel	5
1.1.2 Der Beginn einer Umorientierung	8
1.1.3 Die Grundrententheorie als Erkenntnisbasis	11
1.1.4 Die Grundrente als Ärgernis	13
1.1.5 Theorie und Praxis sozialistischer Wohnungspolitik	17
1.1.6 Kritik an den Thesen der Boden- und Wohnungsreformer	21
1.2 Die Problematisierung der Eigentumsgarantie	27
 2. Rahmenbedingungen und Grundtatbestände des Immobilien-	
marktes – (Sailer)	31
2.1 Der Boden als erschöpfbare Ressource	31
2.1.1 Konkurrierende Ansprüche	31
2.1.2 Gefährdungen des Bodens als Rohstoff	35
2.2 Nutzungskategorien – der Boden als Standort	37
2.2.1 Arten der Standorte	38
2.2.2 Standortfaktorenqualität	39
2.2.3 Die Rolle potenzieller Standorte – Standortentwicklung	42
2.3 Statistische Erhebungen zur Flächennutzung	43
2.3.1 Tatsächliche Flächennutzung	43
2.3.2 Geplante Flächennutzung	49
2.4 Das Problem der Begrenzung von Markträumen	54
2.4.1 Amtliche Strukturebenen und Immobilienmarkt	54
2.4.2 Zentrale Orte und Immobilienmarkt	56
2.4.3 Raumpprägungen nach Verdichtungsgrad und Immobilienmarkt ...	57
2.4.4 Immobilienmarkträumliche Gemeindegruppen auf Preisniveaubasis	60
2.5 Marktkennzahlen	61
2.5.1 Kennzahlen der Marktdeterminanten	61
2.5.2 Dichtemaße als raumbedeutsames Kennzahlensystem	65
2.5.3 Kennzahlen immobilienwirtschaftlicher Determinanten und	
Einflussfaktoren	68
2.5.4 Großstädtische Immobilienpreise	70
2.5.5 Zukunftstrends	77
2.5.5.1 Das Problem des demographischen Wandels	77
2.5.5.2 Das Problem der Deindustrialisierung	81
2.6 Rechtliche Rahmenbedingungen der Bauleitplanung	83

2.6.1	Raumordnungsinstanzen und Raumkompetenzen der Europäischen Union	83
2.6.2	Raumordnungsinstanzen und Raumkompetenzen auf Bund- und Länderebene	84
2.6.3	Bauleitplanung – Rechtsgrundlage und Begrenzung immobilienwirtschaftlicher Aktivitäten	86
2.6.4	Bodenordnung und Erschließung	89
2.6.4.1	Bodenordnung	89
2.6.4.2	Erschließung	90
	Literatur zu den Kapiteln 1 und 2	91
3.	Immobilienmanagement – (Bach)	97
3.1.	Begriffsdefinitionen: Nur für den Theoretiker von Interesse?	98
3.1.1	Immobilienmanagement – Management von Immobilien – Management in der Immobilienwirtschaft	98
3.1.2	Managementmethoden und Managementschulen – Hauptströmungen der Management-Lehre	103
3.1.2.1	Die Klassiker des Managements	103
3.1.2.2	Verhaltenswissenschaftliche Schule	104
3.1.2.3	Die quantitativ-mathematisch orientierte Schule	105
3.1.2.4	Systemtheoretische Ansätze	106
3.1.3	Managementtheorien, -modelle, -techniken, -schulen: Werkzeuge für den Erfolg des Immobilienmanagements in der Immobilienwirtschaft	107
3.1.4	Managementtheorien, Lehren, Konzepte: Hilfen für die Praxis? ...	109
3.1.5	Balanced Scorecard	113
3.1.6	Customer Relationship Management	115
3.1.7	Prozessverbesserung – Business Process Reengineering (BPR) – Prozessmanagement	116
3.1.8	Enterprise Resource Planning (ERP)	119
3.1.9	Outsourcing	120
3.1.10	Benchmarking	120
3.1.11	Portfolio Analyse/Portfolio Management	123
3.1.12	E-Commerce	125
3.1.13	Franchising	125
3.1.14	Szenario-Technik	126
3.1.15	Unique Selling Proposition (USP)	126
3.1.16	Unternehmensethik	127
3.2	Immobilienmanagement	129
3.2.1	Immobilienmanagement und Immobilienbewirtschaftung: Ein traditioneller Begriff	131
3.2.2	Immobilienmanagement und Facility Management	133
3.2.3	Immobilienmanagement und Projektmanagement	138
3.2.4	Immobilienmanagement und Corporate Real Estate Management – Liegenschaftsverwaltung – Public Real Estate Management	140
3.2.5	Immobilienmanagement und Hausverwaltung	143
3.2.6	Real Estate Investment Management	145

3.3	Strukturmerkmale immobilienwirtschaftlicher Unternehmen und Immobilienmanagement	146
3.3.1	Unternehmensgröße und Immobilienmanagement	147
3.3.2	Genossenschaftliche Organisationsform und Immobilienmanagement	150
3.3.3	Institutionelle Investoren und Immobilienmanagement	150
3.3.4	Der „Haus- und Grundbesitzer“ und Immobilienmanagement	151
3.3.5	Wohnungseigentümerschaft nach WEG und Immobilienmanagement	154
3.4	Ausgewählte Aspekte des Immobilienmanagements	154
3.4.1	Die Bedeutung der DV-gestützten Informationssysteme im und für das Immobilienmanagement	154
3.4.2	Die Bedeutung des Human Faktors im Immobilienmanagement	156
3.4.3	Qualifikation und Professionalisierung des Immobilienmanagements: Staatliche Regelung versus freiwilliger Verbandsorganisation	159
3.4.4	Produktprofilierung im Immobilienmanagement	163
3.4.5	Immobilieigentum zur Altersvorsorge: Die zentrale Bedeutung des Immobilienmanagements	163
3.4.6	Investitionsrechnung, Finanzierung, Steuern, Bewertung	166
	Literatur zum Kapitel 3	170
4.	Public-Private-Partnerships im Lichte der ökonomischen Vertragstheorie – (Ottmann)	179
4.1	Einleitung	179
4.2	Vertragliche Gestaltungen	180
4.2.1	Die Vertragspartner	180
4.2.2	Vertragsinhalte und Vertragszweck	181
4.2.3	Beteiligungsverhältnisse	183
4.2.4	Vertragliche Ausprägungen der Public-Private-Partnership	185
4.2.4.1	Vertragsform	185
4.2.4.2	Entscheidungsbefugnisse	185
4.2.4.3	Kontrollgremium	186
4.2.4.4	Übernahme der Kosten und Risiken	186
4.2.4.5	Gewinnverteilung	187
4.2.4.6	Dauer des Vertrages	187
4.3	Projektablauf innerhalb einer PPP	189
4.4	Die Prinzipal-Agenten-Theorie als Beurteilungsmaßstab der „Public-Private-Partnerships“	191
4.4.1	Die Motivlage der Vertragsparteien	191
4.4.2	Die einzelnen Fallkonstellationen des Prinzipal-Agenten-Modells	193
4.5	Der spieltheoretische Ansatz zur Beurteilung der Public-Private-Partnerships	197
4.5.1	Grundsätzliche Überlegungen zur Spieltheorie	197
4.5.2	Public-Private-Partnerships im Lichte der spieltheoretischen Kooperation	199
4.6	Exkurs: Maßnahmeträgerschaft in der Messestadt München-Riem	205
4.6.1	Die städtebauliche Entwicklung in München-Riem	205
4.6.2	Das Public-Private-Partnership-Modell für die „Neue Messe Riem“	206

4.6.3	Die Analyse der Verhaltensregeln im Rahmen der Messestadt München-Riem anhand der Prinzipal-Agenten-Theorie und der Spieltheorie	208
4.7	Zusammenfassung	214
5.	Die Teilmärkte des Immobilienmarktes – (Unterreiner)	217
5.1	Einführung	217
5.2	Die Akteure auf dem Immobilienmarkt	218
5.2.1	Eigentümer	219
5.2.1.1	Die öffentliche Hand	219
5.2.1.2	Wohnungsunternehmen	220
5.2.1.3	Post, Telekom und Bahn	221
5.2.1.4	Unternehmen	222
5.2.1.5	Private Haushalte	228
5.2.2	Nutzer	229
5.2.3	Investoren	231
5.2.4	Dienstleister	238
5.2.4.1	Bauträger und Projektentwickler	238
5.2.4.2	Finanzierer	240
5.2.4.3	Makler	242
5.2.4.4	Facility Manager	243
5.2.5	Verbände und Organisationen	246
5.3	Teilmärkte nach Nutzungsarten	248
5.3.1	Einführung	248
5.3.2	Wohnimmobilien	250
5.3.3	Gewerbeimmobilien	252
5.3.4	Betreiberimmobilien	257
5.4	Räumliche Teilmärkte	258
5.5	Teilmärkte nach Vertragsarten	259
5.5.1	Einführung	259
5.5.2	Kauf	260
5.5.3	Miete	260
5.5.4	Pacht	260
5.5.5	Leasing	261
5.5.6	Public Private Partnership	262
5.6	Lebenszyklusbetrachtung	265
5.7	Transparenz und Datenverfügbarkeit	267
5.7.1	Einführung	267
5.7.2	Definition	269
5.7.3	Öffentliche Statistiken	269
5.7.4	Marktberichte und Exposés	271
	Literatur zum Kapitel 5	274
6.	Preisbildung, Standortverhalten und Stadtentwicklung – (Ottmann)	277
6.1	Einführung	277
6.2	Merkmalsbestimmung der Immobilie	278
6.3	Das Angebotsverhalten auf dem Immobilienmarkt	280

6.4	Das Nachfrageverhalten auf dem Immobilienmarkt	287
6.4.1	Wohnungsnachfrage	287
6.4.2	Gewerbliche Immobiliennachfrage	291
6.5	Der Gleichgewichtspreis und die vor- und nachgelagerten Märkte des Immobilienmarktes	293
6.6	Das Standortverhalten der Wirtschaftssubjekte	303
6.6.1	Die Standortentscheidung von Unternehmen	303
6.6.2	Die Standortentscheidung der privaten Haushalte	309
6.7	Stadtentwicklung und Stadtstruktur	314
6.8	Der staatliche Einfluss auf die Stadtentwicklung	319
6.9	Preisentwicklung im Langfristvergleich	327
6.10	Zusammenfassung	330
	Literatur zu den Kapiteln 4 und 6	331
	Stichwortverzeichnis	335
	Die Autoren	343