

# 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](http://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](http://www.vahlen.de)

ISBN 978 3 8006 3225 1



## Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	v
Vorwort .....	vii
Abkürzungsverzeichnis .....	xv
Abbildungsverzeichnis .....	xix
Tabellenverzeichnis .....	xxi
<b>1. Problemgeschichte des deutschen Immobilienmarktes – (Sailer) .....</b>	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
<b>2. Rahmenbedingungen und Grundtatbestände des Immobilienmarktes – (Sailer) .....</b>	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 Raumprägungen 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.	<b>Immobilienmanagement – (Bach) .....</b>	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	Unternehmensexethik .....	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	Immobilieneigentum zur Altersvorsorge: Die zentrale Bedeutung des Immobilienmanagements .....	163
3.4.6	Investitionsrechnung, Finanzierung, Steuern, Bewertung .....	166
	Literatur zum Kapitel 3 .....	170
4.	<b>Public-Private-Partnerships im Lichte der ökonomischen Vertragstheorie – (Ottmann) .....</b>	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.	<b>Die Teilmärkte des Immobilienmarktes – (Unterreiner)</b> .....	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.	<b>Preisbildung, Standortverhalten und Stadtentwicklung – (Ottmann)</b> .....	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 Immobilien nachfrage .....	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