

Inhaltsverzeichnis

A BEZUGSRAHMEN	1
1 Einleitung	3
1.1 Problemstellung.....	3
1.2 Vorgehensweise.....	5
1.3 Begriffliche Grundlagen und Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes.....	6
1.3.1 Begriffsabgrenzung „Immobilie“.....	6
1.3.2 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes, des Blickwinkels und der verwendeten Begriffe.....	10
2 Die Immobilie als Wirtschaftsgut	13
2.1 Kernproblem der Immobilienökonomie	13
2.1.1 Rechtliche Regulierung der Flächenallokation	14
2.1.2 Standortbezogenheit der Immobilienökonomie	20
2.1.3 Zeitbezogenheit der Immobilienökonomie	23
2.2 Merkmale betrieblicher Immobilien im Leistungserstellungsprozess	27
3 Bedeutung von betrieblichen Immobilien für den Unternehmenserfolg.....	29
3.1 Umfang von Immobilien im Leistungserstellungsprozess.....	30
3.2 Nutzenstiftung von Immobilien.....	34
3.2.1 Differenzierung immobilienwirtschaftlicher Nutzen	34
3.2.2 Nutzenwirkungen der Immobilie im Zeitablauf.....	37
3.3 Kostenverursachung durch Immobilien.....	38
3.3.1 Zum Kostenbegriff der Immobilienwirtschaft.....	38
3.3.2 Differenzierung immobilienwirtschaftlicher Kostenarten.....	39
3.3.3 Kosten des Immobilienwechsels	43
3.3.4 Kostenwirkungen der Immobilie im Zeitablauf	46
3.4 Risikoverursachung von Immobilien.....	55
3.4.1 Zum Risiko-Begriff.....	56
3.4.2 Differenzierung immobilienwirtschaftlicher Risiken.....	57
3.4.3 Aufbau des Risikopotenzials der Immobilie im Zeitablauf.....	65
3.5 Bewertung von Immobilien.....	69
3.5.1 Problem der Immobilienbewertung.....	69
3.5.2 Bewertungsanlässe und zugehörige Wertbegriffe	72
3.5.3 Bewertungsverfahren	83
3.5.4 Prozess der Immobilienbewertung	105
3.6 Zwischenergebnis	106

B HANDLUNGSFELDER DER BETRIEBLICHEN IMMOBILIENÖKONOMIE	109
4 Überblick	111
4.1 Alternative Ansätze in der Literatur	111
4.1.1 Historische Ursprünge.....	111
4.1.2 Neuere Entwicklungen.....	113
4.2 Systematik der Handlungsfelder.....	123
5 Die Bewirtschaftung des Immobilienbestands.....	129
5.1 Nutzenmanagement: Immobilienmarketing	129
5.2 Kostenmanagement von betrieblichen Immobilien	134
5.2.1 Grundzüge einer immobilienbezogenen Kostenrechnung.....	134
5.2.2 Instrumente zur Kostensenkung	140
5.3 Immobilieninformationssystem	154
5.3.1 Grundlagen eines Immobilieninformationssystems	154
5.3.2 Grundzüge eines Immobilieninformationssystems am Beispiel SAP R/3 RE	162
6 Immobilienanalyse und -planung	167
6.1 Ermittlung des Flächenbedarfs	167
6.1.1 Wurzeln des Flächenbedarfs im Unternehmen	167
6.1.2 Der Einfluss neuer Informations- und Kommunikationstechnologien auf den Flächenbedarf.....	180
6.2 Planung des Flächenbestands	195
6.2.1 Problemskizze	195
6.2.2 Ableitung des Immobilienangebots aus übergeordneten und strategischen Unternehmenszielen	198
6.2.3 Technische Flächenplanung (Facilities Planning).....	206
6.2.4 Programm zur Planung des Flächenbestands	213
7 Formen der Bereitstellung von Immobilien	219
7.1 Varianten hinsichtlich Eigentum und Besitz	219
7.1.1 Kauf	220
7.1.2 Miete	223
7.1.3 Leasing.....	226
7.1.4 Sale-and-lease-back	237
7.2 Varianten des Entwicklungsgrads	239
7.2.1 Projektentwicklung	240
7.2.2 Besonderheiten des Redevelopments von Immobilien	259
7.2.3 Vergleichende Beurteilung der Entwicklungsgrade	270
7.3 Finanzierungsaspekte betrieblich genutzter Immobilien	274
7.3.1 Implikationen der Kapitalverwendung des Unternehmens für die Finanzierung von Immobilien.....	274
7.3.2 Besonderheiten der Finanzierung betrieblich genutzter Immobilien.....	281
7.3.3 Finanzierungsinstrumente	283
7.3.4 Finanzwirtschaftliche Wirkung der Immobilienfinanzierung	300

8 Entscheidung zwischen Bereitstellungsvarianten.....	303
8.1 Problemstellung.....	303
8.2 Qualitativer Vergleich	304
8.2.1 Schaffung vollständiger Alternativen.....	305
8.3 Grundlagen des quantitativen Vergleichs	322
8.3.1 Problemstellung und Einordnung.....	322
8.3.2 Die Eingangsdaten	325
8.4 Immobilieninvestition unter der Annahme sicherer Eingangsdaten	335
8.4.1 Vollständige Finanzplanung.....	335
8.4.2 Entscheidungshilfen in der Form von Kapitalwerten	342
8.4.3 Rentabilitätsmaße.....	346
8.5 Berücksichtigung des Risikos in immobilien	
Investitionsentscheidungen.....	349
8.5.1 Verfahrensüberblick.....	349
8.5.2 Anwendungen im Immobilienbereich	352
8.6 Berücksichtigung der Unsicherheit mit Hilfe der Theorie der	
Realoptionen.....	369
8.6.1 Problemstellung	369
8.6.2 Grundzüge der Theorie der Realoptionen	371
8.6.3 Der kontinuierliche Fall	376
8.6.4 Anwendung: Timing einer Bereitstellungsentscheidung.....	383
8.6.5 Anwendung: Evaluation des betrieblichen Immobilienbestands.....	386
8.6.6 Diskussion der Prämissen	391
8.7 Zwischenergebnis	394
9 Zwischenergebnis	397
 C Institutionalisierung des betrieblichen Immobilienmanagements.	
Grundlegende Probleme und empirische Ergebnisse	401
 10 Problembereiche der Institutionalisierung der betrieblichen	
Immobilienwirtschaft.....	403
10.1 Immobilienmanagement als institutionenökonomisches	
Optimierungsproblem.....	403
10.2 Ableitung von Zielen für den Einsatz betrieblicher Immobilien:	
Eigentümerfunktion versus Nutzerfunktion.....	405
10.3 Eingliederung immobilienwirtschaftlicher Aufgaben in die	
Aufbauorganisation	408
10.4 Koordinations- und Motivationsprobleme in der betrieblichen	
Immobilienwirtschaft.....	413
10.4.1 Beziehung I: Stakeholder – Unternehmensleitung	413
10.4.2 Beziehung II: Unternehmensführung – Immobilienmanagement ..	417
10.4.3 Beziehung III: Immobilienmanagement – Nutzer	422
10.5 Zwischenergebnis	428

11 Empirische Ergebnisse.....	429
11.1 Vorbemerkung zur Studie.....	429
11.1.1 Ziel und Aufbau der Studie.....	429
11.1.2 Zur Grundgesamtheit und zu den tatsächlich Befragten	431
11.1.3 Inhaltlicher Aufbau der Studie.....	432
11.1.4 Durchführung der Auswertung	434
11.2 Zielsystem der betrieblichen Immobilienwirtschaft	434
11.2.1 Bedeutung des Immobilienmanagements für den Unternehmenserfolg.....	434
11.2.2 Ziele des Immobilienmanagements.....	437
11.2.3 Einflussmöglichkeiten des Immobilienmanagements	438
11.2.4 Schlussfolgerung bezüglich des Zielsystems	440
11.3 Aufbauorganisation der betrieblichen Immobilienwirtschaft	441
11.3.1 Outsourcing und eigenes Angebot an Immobilienleistungen.....	442
11.3.2 Eingliederung der Immobilienabteilung in die Unternehmensorganisation.....	445
11.3.3 Innere Struktur der Immobilienabteilung	451
11.3.4 Reorganisationsprozesse des betrieblichen Immobilienmanagements	456
11.3.5 Einschätzung der Organisation des Immobilienmanagements.....	459
11.3.6 Zwischenergebnis	461
11.4 Steuerungssystem der betrieblichen Immobilienwirtschaft	462
11.4.1 Die Steuerung der Immobilienabteilung durch die Unternehmensleitung	462
11.4.2 Die Steuerung der Immobiliennutzung durch das Immobilienmanagement	472
11.4.3 Zwischenergebnis	477
11.5 Würdigung der empirischen Ergebnisse	479
12 Zusammenfassung und weiterführende Überlegungen	481
 D GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR EIN EFFEKTIVES IMMOBILIENMANAGEMENT	 483
13 Optimierungskonzept des betrieblichen Immobilienmanagements.....	485
13.1 Integration immobilienwirtschaftlicher Ziele	485
13.2 Differenzierung des Immobilienmanagements nach Objekt-Clustern...	488
13.3 Flexibilität des betrieblichen Immobilienbestands	493
13.3.1 Begriff der Flexibilität	493
13.3.2 Maßnahmen zur Flexibilisierung des Immobilienmanagements....	495
13.4 Immobilienwirtschaftliche Basisstrategien.....	500
Literatur.....	505
Sachverzeichnis	539



<http://www.springer.com/978-3-7908-1487-3>

Betriebliche Immobilienökonomie

Pfnür, A.

2002, X, 546 S. 10 Abb., Softcover

ISBN: 978-3-7908-1487-3

A product of Physica-Verlag Heidelberg