
Inhaltsverzeichnis

I Basis eines Riskmanagement im Immobilienbereich

Grundlagen des Risikomanagements in der Immobilienwirtschaft

(Jörg Sandvoß)

1	Einführung	1
2	Risikomanagement im komplexen Kontext der Immobilienwirtschaft .	3
3	Der „Systemtheoretische Ansatz der Betriebswirtschaftslehre“ als theoretisches Bezugsmodell für das Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft	8
4	Gestaltung des Risikomanagements in der Immobilienwirtschaft auf der Grundlage des systemtheoretischen Ansatzes der Betriebswirtschaftslehre.	11
4.1	Marktanalyse als zentraler Bezugspunkt des Risikomanagements .	12
4.2	Risikopolitik als strategisches Gestaltungselement	17
4.3	Überlegungen zur operativen Gestaltung des Risikomanagements	18
4.3.1	Risikoidentifikation	19
4.3.2	Risikoanalyse.	23
4.3.3	Risikobewertung.	23
4.3.4	Risikosteuerung und -kontrolle	27
5	Instrumente des Risikomanagements in der Immobilienwirtschaft am Beispiel von Risikomanagement-Tools der Aareon AG.	29
6	Ausblick	36
	Literatur.	38

Riskmanagement im Rahmen des KonTraG – Anforderungen und betriebliche Notwendigkeit im Hinblick auf den Immobilienbereich

(Thomas Klaproth)

1	Einleitung	39
2	Der Risikobegriff	40
3	Zusammenhang zwischen Risiko und Unternehmenskrise	43

4	Notwendigkeit gesetzgeberischer Initiativen	46
5	Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich . .	47
6	Beschreibung des Risikomanagements	50
6.1	Der Regelkreis des Risikomanagements	50
6.2	Die Risikostrategie	51
6.3	Die Identifikation von Risiken.	53
6.4	Die Risikobewertung	57
6.5	Risikohandhabung.	58
6.6	Risikocontrolling	58
7	Die Bedeutung des Risikomanagements für den Immobilienbereich. . .	59
8	Zusammenfassung.	60
	Literatur	60

Integrierte Risiko- und Portfoliomanagementsysteme in der Immobilienwirtschaft

(Werner Gleißner)

1	Risiko- und Portfoliomanagement als Erfolgsfaktor in der Immobilienwirtschaft	63
2	Grundlagen des Risiko- und Portfoliomanagements	65
3	Entwicklung eines Portfolio- und Risikomanagements.	67
4	Von der Steuerung des Immobilienportfolios zur integrierten Gesamtsteuerung der Immobiliengesellschaft	71
5	Zusammenfassung.	75
	Literatur	76

Aufbau und Handhabung eines Risikomanagement-Systems

(Petra Pöschl)

1	Anlaß und Hintergrund des Aufbaus eines Risikomanagement-Systems. .	77
2	Normen und Standards	77
3	Grundlagen und Voraussetzungen beim Aufbau eines Risikomanagement-Systems.	79
3.1	Perspektive: Immobilienbranche oder Immobilienmanagement als Beitrag zu einer anderweitigen unternehmerischen Kerntätigkeit	79
3.2	Change Management	80
3.3	Bestehende Elemente der Risikofrüherkennung	81
4	Risikostrategie als Grundlage aller Risikomanagement-Aktivitäten . . .	81
5	Elemente des unternehmerischen Risikomanagement-Systems	84
5.1	Risikoidentifizierung.	85
5.2	Risikobewertung.	86
5.3	Risikosteuerung	90
5.4	Risikocontrolling	93

6	Aspekte der Aufbau- und Ablauforganisation eines Risikomanagement-Systems	94
7	Interne und externe Berichterstattung	96

Datentechnische Voraussetzungen zur Risikoüberwachung

(Andreas Schulten)

1	Einführung	99
2	Warum überhaupt Daten?	100
3	Zentrale Marktdaten und ihre Quellen	101
3.1	Daten zum Investmentmarkt	101
3.2	Daten zur Standortqualität und Entwicklung	102
3.3	Immobilienmarktdaten (Mieter, Eigennutzer)	104
4	Datenaufbereitung	106
5	Mängel aktuell genutzter Daten.	110
6	Künftige Entwicklungen bei deutschen Marktdaten	111

Risikomanagement aus Sicht der Immobilien-Dienstleister

(Christian Böhm)

1	Anbieter von Komplettleistungen.	113
1.1	Immobilienpezifische Risiken für Investoren und Dienstleister	113
1.2	Kostensicherheit.	115
1.3	Terminsicherheit	116
1.4	Qualitätssicherheit	118
1.5	Organisationssicherheit	119
2	Risiken im technischen Management.	121
2.1	Betriebsführung.	121
2.2	Instandhaltung	122
3	Risiken im infrastrukturellen Management.	123
4	Risiken im kaufmännischen Management	124
5	Schlussfolgerungen/Fazit	126
	Literatur.	127

II Risikoindikatoren und ihre Bedeutung für die Immobilienwirtschaft

Leerstands- und Segregationsrisiken in Wohnungsbeständen – Ursachen, Auswirkungen, Handlungsspielräume und mögliche Gegenmaßnahmen

(Frank Winkler, Katharina Gladis)

1	Einführung	129
2	Soziale Aufwertung und Abwertung von Wohnungsbeständen als Ergebnis erkennbarer Segregationstendenzen	129

2.1	Aufwertung und Abwertung von Beständen	129
2.2	Sozio-demographische Analysen	131
2.3	Bereits abgelaufene Segregationsprozesse	131
2.4	Zukünftig ablaufende Segregationsprozesse.	134
2.5	Einordnung der Wohnstandorte.	134
2.6	Strategien und Lösungsansätze	135
3	Betriebswirtschaftliche Aspekte von Abriss und Teiltrückbau	136
3.1	Partieller Rückbau von Wohngebäuden und Untersuchungen der objektbezogenen Rentabilität und Liquidität	137
3.2	Modell zur Ermittlung des objektbezogenen Break-Even- Points von Liquidität und Rentabilität	137
3.3	Bewertung der objektbezogenen Einflussgrößen	139
3.4	Schlussfolgerungen, Empfehlungen und praktische Erfahrungen	142
4	Komplettabriss von Wohnungsgebäuden und Abschätzung der damit verbundenen betriebswirtschaftlichen Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen	143
5	Zusammenfassung.	147
	Literatur	148

Due Dilligence als Risikoindikator

(Jürg Bernet)

1	Was ist Due Diligence?.	149
2	Wer führt die Due Diligence durch?.	150
3	Wie läuft die Due Diligence ab?	151
4	Welche Hilfsmittel sind vorzubereiten?	152
5	Welche Untersuchungen werden durchgeführt?	153
6	Wie werden gewonnene Informationen ausgewertet?.	155
7	Wie werden Ergebnisse dokumentiert?	156
	Literatur	157

Ansatz eines Immobilien-Ratings unter dem Gesichtspunkt der besonderen Berücksichtigung von Risiken in der Bewirtschaftungsphase

(Holger Knuf)

1	Einleitung	159
2	Risiko und Immobilie – Herleitung der Faktoren.	161
3	Rating	163
4	Das Immobilien-Rating	165
5	Verfahren des Risikomanagement beim Immobilieninvest – Ein grober Marktüberblick	166
6	Facility Management und Immobilien-Rating	167
7	Schlussfolgerung.	169

8	Modellentwurf eines Instruments zur Einschätzung (und Beeinflussung) von Risiken in der Bewirtschaftungsphase	170
9	Abschlussbetrachtung und Zukunftsausblick.	173

III Betriebliche Umsetzung des Riskmanagements

Planungsphase und Bauüberwachung

(Burkhard Switański, Joachim Bücker)

1	Definition des Risikos bei der Planung und Ausführung.	175
2	Einflussgrößen bei der technischen Realisierung einer Immobilie	177
3	Technische Risiken bei der Planung.	178
4	Technische Risiken in der Bauausführung	179
5	Maßnahmen zur Risikominimierung in Planung und Ausführung . . .	180
5.1	Projektmanagement.	180
5.2	Leistungsmanagement	184
5.3	Informationsmanagement	186
6	Technisches Risikomanagement im Betrieb	188
	Literatur.	188

Riskmanagement im industriellen Immobilienbereich

(Udo-Peter Banck)

1	Einleitung	189
2	Technische Risiken	191
3	Wirtschaftliche Risiken	196
4	Ausblick	199
	Literatur.	201

Riskmanagement beim Betrieb von Flughäfen

(Alexander Ising)

1	Einführung	203
2	Risikokategorien bei Flughäfen	204
3	Risikomanagement der Flughafengesellschaft	207
3.1	Externe Risiken	208
3.2	Interne Risiken	209
3.3	Bereichsrisiken	210
3.4	Risikobewertung	211
3.5	Risikosteuerung und -überwachung	212
4	Risikomanagement des Flughafenanteileigners.	214
4.1	Risikoaspekte im Akquisitionsprozess	214
4.2	Risikoaspekte des laufenden Beteiligungsmanagements	217
5	Fazit	219

Riskmanagement aus Sicht der Betreiber/Nutzer von Hochhäusern

(Gerhard Reinhardt)

1	Einleitung	221
2	Präventive Sicherungsmaßnahmen	223
3	Business-Recovery-Konzept/Notfallplanung	227
4	Schulung und Test	240
5	Schlussbemerkung	240

Immobilienpezifisches Riskmanagement in der Kommune – ein Ansatz zur Bewältigung anstehender öffentlicher Aufgaben im Spannungsfeld zwischen Versorgungsauftrag und sinkenden Kassen

(Andreas Bradler)

1	Einleitung	241
2	Ansatz für das kommunale Riskmanagement	243
3	Das Dilemma der Identifikation immobilenspezifischer Risiken	243
4	Vorschlag für ein kommunales immobilienpezifisches Riskmanagement	244
4.1	Wahrnehmung	244
4.2	Empfindlichkeit	249
4.3	Veränderlichkeit	250
4.4	Finanzierung	251
4.5	Dokumentation	252
4.6	Strategie	253
5	Ausblick	254
	Literatur	255

Riskmanagement im Krankenhaus – der technische Leiter im Spannungsfeld zwischen eigener Haftung, der Steuerung von Risiken und den Anforderungen des Krankenhauses

(Eckhard Freund; Klaus Nockemann)

1	Einleitung	257
2	Risiken der Sekundärprozesse im Krankenhaus	258
3	Der Risikokreislauf	259
4	Die Risiken in den technischen Bereichen	261
5	Die menschliche Seite des Risikos	262
6	Die Risikoidentifikation	263
7	Die Risikokommunikation	265
8	Der technische Leiter als Risikomanager im Interessenskonflikt	265
9	Die Katastrophe als Sonderfall	266
10	Das Selbstverständnis des technischen Leiters als Risikomanager	267
11	Fazit	267
	Literatur	268

Risikomanagement aus der Sicht eines ausgegliederten kommunalen Dienstleistungsunternehmens

(Sandra Grüneberg)

1	Einleitung	269
2	Risikopotentiale	271
2.1	Allgemeiner Risikobegriff	271
2.2	Nach KonTraG	271
3	Strategische Risiken	272
3.1	Gesetzlich eingeschränkter Wettbewerb	272
3.2	Kontrahierungszwang	273
3.3	Bestimmung des Leistungsspektrums	275
3.4	Controlling der Finanzen	275
4	Risikofeld Finanzen	276
4.1	Vergütung der Leistungen	276
4.2	Abrechnung und Zahlung erbrachter Leistungen	277
4.3	Sonstige finanzielle Risiken	278
5	Risikofeld Recht	278
5.1	Kein Handeln ohne Auftrag	279
5.2	Verträge mit Dritten	279
5.3	Allgemeine rechtliche Risiken	281
6	Risikofeld Technisches Gebäudemanagement	281
7	Risikofeld Serviceleistungen	283
7.1	Beschaffung von Gütern	283
7.2	Post- und Botendienste	284
7.3	Vervielfältigung; Druckerei	284
8	Risikofeld Vermietungswesen	284
8.1	Haftungsrisiko Mietminderung	285
8.2	Haftungsrisiko Ausfall von Miet- und Nebenkosten	285
9	Risikofeld Flächenmanagement	286
10	Risikofeld IT- Dienste	286
10.1	Haftungsrisiko für Wartungs- und Instandhaltungsmängel	286
10.2	Haftungsrisiko für Verletzungen des Datenschutzrechtes	287
11	Risikofeld Personalwirtschaft	287
12	Risikofeld Organisation	289
13	Fazit	290
	Literatur	290
	Sachwortverzeichnis	291



<http://www.springer.com/978-3-540-14043-6>

Riskmanagement im Immobilienbereich
Technische und wirtschaftliche Risiken
Lutz, U.; Klaproth, Th. (Hrsg.)
2004, XIII, 296 S., Hardcover
ISBN: 978-3-540-14043-6