

Internationales Immobilienmanagement

Handbuch für Praxis, Aus- und Weiterbildung

von

Hans Mayrzedt, Prof. Dr. Dr. Norbert Geiger, Eckhard Klett, Thomas Beyerle, Gisela Götz

1. Auflage

[Internationales Immobilienmanagement – Mayrzedt / Geiger / Klett / et al.](#)

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

Thematische Gliederung:

[Spezielle BWL Immobilienwirtschaft – Immobilienmanagement – Immobilienmanagement](#)

Verlag Franz Vahlen München 2007

Verlag Franz Vahlen im Internet:

www.vahlen.de

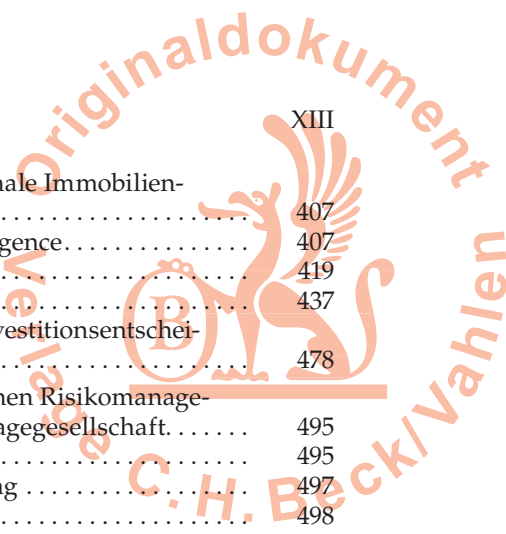
ISBN 978 3 8006 3424 8

Inhaltsübersicht

Vorwort.....	V
A Grundlagen der Immobilienwirtschaft und ihrer Internationalisierung	1
1. Die Immobilie als Wirtschaftsfaktor und institutionelle Anlageform	3
1.1 Allgemeine Grundlagen und internationale Dimension der Immobilienwirtschaft.....	3
1.2 Immobilienwirtschaft, Standortfaktoren, Mieten und Preise (am Beispiel Deutschlands)	12
2. Neue Aspekte des Immobilien-(Asset)-Managements	33
2.1 Gedanken in dieser Zeit – Basiswissen und Basisdefinition	33
2.2 Asset – Vermögenswert	38
2.3 Management – Verwaltung – Betreuung – Inhalte feststellen	42
2.4 Substanzwert – Ertragswert – Humanwert – Paradigmenwechsel	43
2.5 Neue gesellschaftliche Entwicklungsphasen als Treiber einer Neuorientierung auch in der Immobilienwirtschaft.....	44
2.6 Die Botschaft: Die Immobilie – Basis für eine netzwerkorientierte LebensMobilität	53
3. Die Immobilie als Anlageform im internationalen Vergleich	55
3.1 Einführung.....	55
3.2 Bedeutung der Immobilienanlagemärkte in ausgewählten Ländern.....	56
3.3 Internationalisierung der Immobilienanlage	65
3.4 Integration von Immobilien- und Kapitalmärkten nimmt zu	67
3.5 Schlussbemerkungen	69
4. Entwicklung grenzüberschreitender Immobilieninvestitionen	71
4.1 Globale Kapitalströme nehmen weiter zu	72
4.2 Europa etabliert sich als aktivste Immobilieninvestmentregion	74
4.3 Stärkste Investmentaktivitäten in Großbritannien, Deutschland und Frankreich	75
4.4 Büroimmobilien dominieren den Investmentmarkt in Europa	76
4.5 Europa im Focus internationaler Anleger.....	77
4.6 Ausblick	78
5. Zusammenfassung.....	81
B Entwicklung von Anlagestrategien im internationalen Investmentprozess	85
6. Entwicklung der Anlagestrategien für Auslandsinvestments	87
6.1 Vorbemerkung.....	87
6.2 Der ökonomische Rahmen.....	87
6.3 Der prozesstechnische Rahmen	91
7. Research zur Unterstützung internationaler Immobilieninvestitionen.....	101

7.1	Research als Basis des internationalen Investmentprozesses ..	101
7.2	Scoringmodelle – Analysetool im Immobilienresearch	110
7.3	Scoringmodelle zur Unterstützung internationaler Immobilieninvestitionen.....	117
8.	Steuerliche Rahmenbedingungen für Investitionen in ausländischem Immobilienbesitz	127
8.1	Was bedeutet steuerliche Konzeption von Immobilieninvestitionen im Ausland?	127
8.2	Wichtige Grundbausteine der steuerlichen Konzeption.....	128
8.3	Kurzdarstellung der unterschiedlichen Investitionsmöglichkeiten deutscher Investoren in ausländischem Grundbesitz ...	149
9.	Anlagestrategien und Anlagevehikel institutioneller Investoren. ...	191
9.1	Anlagestrategien, Märkte und Beteiligungsformen ausländischer Global Player im Überblick	191
9.2	Grundlagen der Anlagepolitik von Versicherungen	214
9.3	Portfoliostrategie eines Versicherungsunternehmens.....	222
9.4	Immobilienmanagement der Swiss Life Deutschland	236
9.5	Pensionskassen und Versorgungswerke	248
9.6	Investmentstrategien Offener Immobilienfonds	261
9.7	Geschlossene Immobilienfonds	288
9.8	Immobilienaktiengesellschaften und Real Estate Investment Trusts (REITs).....	317
10.	Indirekte Immobilienbeteiligungen und Investitionsprodukte	339
10.1	Einführung.....	339
10.2	Produkte	340
10.3	Immobilien Indizes.....	346
10.4	Derivate.....	348
10.5	Innovative Investitionsprodukte.....	353
11.	Zusammenfassung	357
C	Strategieumsetzung im internationalen Portfoliomanagement	361
12.	Vom strategischen zum operativen Portfoliomanagement	363
12.1	Anforderungen an strategisches Portfoliomanagement.....	363
12.2	Entwicklung eines operativen Portfoliomanagements	364
12.3	Organisatorische Erfordernisse des operativen Portfoliomanagements.....	371
13.	Immobilieninvestitionen in unsicheren Märkten: Optionen für Selektion und Timing.....	375
13.1	Einführung.....	375
13.2	Der Wert späterer Entscheidungen.....	377
13.3	Die Bewertung von Real-Optionen	381
13.4	Schlussfolgerungen.....	390
14.	Renditekennziffern – Zum aktuellen Stand der Diskussion in Deutschland.....	397
14.1	Vorwort.....	397
14.2	Einflussfaktoren und Abgrenzungen	397
14.3	Renditedefinitionen und weitere Ableitungen.....	400
14.4	Von der Objektrendite zur Fondsrendite.....	404

15. Due Diligence und Bewertung für internationale Immobilieninvestitionen	407
15.1 Rechtliche und wirtschaftliche Due Diligence.....	407
15.2 Technische Due Diligence	419
15.3 Bewertung	437
15.4 Immobilienrating als Instrument für Investitionsentscheidungen	478
16. Aufbau und Ausgestaltung eines ganzheitlichen Risikomanagementsystems für eine Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft.	495
16.1 Einführung.....	495
16.2 Risikokategorisierung und -beschreibung	497
16.3 Risiken auf Sondervermögensebene	498
16.4 Risiken auf Gesellschaftsebene.....	501
16.5 Organisation des Risikomanagements	504
16.6 Fazit/Ausblick	511
17. Finanzierung internationaler Immobilieninvestitionen.....	513
17.1 Von der traditionellen zur strukturierten Immobilienfinanzierung.....	513
17.2 Portfoliofinanzierungen im internationalen Vergleich.....	544
17.3 Zins- und Währungsderivate	556
17.4 Innovative Immobilienfinanzprodukte.....	564
18. Rahmenbedingungen und Beispiele erfolgreicher Investitionsentscheidungen international tätiger Investoren.....	595
18.1 Investitionen in Shopping-Center in Spanien.....	595
18.2 Erfolgsparameter für Investitionen in die chinesische Hospitality Industrie.....	611
18.3 Gewerbe- und Industriepark in der Schweiz	627
18.4 Wolkenkratzer in den USA – Aspekte einer Finanzierungsentscheidung	639
19. Zusammenfassung.....	657
D Immobilien-Projektentwicklung im internationalen Vergleich.....	663
20. Strategische und operative Vorgehensweise auf Projektentwicklungsmärkten im Ausland.....	665
20.1 Einleitung	665
20.2 Die Märkte	665
20.3 Projektgrößen.....	676
20.4 Immobilienarten	677
20.5 Aufbau einer Landesorganisation/Netzwerkaufbau	679
21. Controlling internationaler Projektentwicklungen.....	683
21.1 Projektcontrolling	683
21.2 Warum Controlling?.....	684
21.3 Schwerpunktfindung und Risikomanagement	694
21.4 Controlling Methodik.....	703
21.5 Erfahrungen aus der Praxis und abschließende Bemerkungen, insbesondere: die menschliche Komponente	715
22. Rahmenbedingungen und Beispiele international erfolgreicher Projektentwicklungen	717
22.1 Projektentwicklung in der City of London.....	717



22.2 Shoppingcenterentwicklung in Osteuropa	732
23. Zusammenfassung	749
Autorenverzeichnis	753
Stichwortverzeichnis	755



C. H. Beck/Vahlen