

Inhaltsübersicht

A: Einleitung	31
B: Einführung	37
1 Einflüsse aktueller Themen und Trends auf die Bedeutung des Risikomanagements in Immobilienunternehmen.....	37
2 Stand der Forschung zum Immobilien-Risikomanagement	62
3 Das Risikomanagement im Allgemeinen.....	71
C: Identifikation relevanter Risikofelder und Risiken	83
1 Risikoerkennung	83
2 Entwicklung eines Systems von Risikokategorien.....	86
3 Identifikation untergeordneter Risikokategorien und Einzelrisiken	114
4 Risikoindikatoren und Datenquellen.....	125
5 Fazit	146
D: Ansätze zur Systematisierung von Risiken	149
1 Theoretisch begründete Ansätze der Risikosystematisierung	150
2 Beschreibung der Abhängigkeiten zwischen Risiken	158
3 Entwicklung einer phasen- und akteurspezifischen Risiko- ordnung.....	205
4 Fazit.....	239
E: Bewertung von Risiken	243
1 Methoden und Verfahren der Risikobewertung.....	244
2 Konzeption eines Risikobewertungssystems	275
3 Einsatz des Risikobewertungsmodells im Portfoliokontext.....	303
4 Erweiterung der Risikobewertung durch Einsatz von Simulationen	317
5 Zusammenfassende Betrachtung.....	327

F: Ergebnisse der Arbeit und Ausblick	331
1 Ergebnisse der Arbeit	331
2 Wertung der Ergebnisse und Ausblick	336
 Literaturverzeichnis	 341
 Anhang A: Ergebnis der Literaturlauswertung	 383
 Anhang B: Risikokatalog	 461

Inhaltsverzeichnis

A: Einleitung.....	31
B: Einführung.....	37
1 Einflüsse aktueller Themen und Trends auf die Bedeutung des Risikomanagements in Immobilienunternehmen.....	37
1.1 Ende der „Wertzuwachsgarantie“ für Immobilien in Deutschland.....	39
1.2 Der demographische Wandel.....	40
1.3 Die Nachhaltigkeitsdebatte	42
1.4 Basel II	43
1.5 Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unterneh- mensbereich	47
1.6 Wachsende Professionalisierung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	49
1.7 Zusammenfassende Betrachtung.....	60
2 Stand der Forschung zum Immobilien-Risikomanagement	62
3 Das Risikomanagement im Allgemeinen	71
3.1 Definition des Begriffs Risiko	72
3.2 Risikomanagement	74
3.3 Der Risikomanagement-Prozess.....	75
3.3.1 Der Risikomanagementprozess nach Maier et al. 2007.....	76
3.3.2 Der Risikomanagementprozess nach Klaproth 2004	77
3.3.3 Weitere Risikomanagement-Prozessmodelle	78
3.3.4 Zusammenfassende Bewertung der vorgestellten Risikomanagement-Prozessmodelle.....	79

C: Identifikation relevanter Risikofelder und Risiken	83
1 Risikoerkennung	83
2 Entwicklung eines Systems von Risikokategorien	86
2.1 Darstellung der Systeme zur Risikokategorisierung ausgewählter Literaturbeiträge	87
2.1.1 Risikokategorien aus Sicht der Projektentwicklung	87
2.1.2 Risikokategorien aus Sicht des Bauprojektma- nagements	91
2.1.3 Risikokategorien aus Sicht des Immobilien-Portfolio- managements.....	93
2.1.4 Risikokategorien aus Sicht des Ratings	96
2.2 Entwicklung einer Systematik zur Risikokategorisierung	101
3 Identifikation untergeordneter Risikokategorien und Einzelrisiken	114
3.1 Vorgehensweise	114
3.2 Ergebnisse der Untersuchung.....	117
3.2.1 Allgemeine Ergebnisse	117
3.2.2 Ergebnisse zu Standort- und Marktrisiken	118
3.2.3 Ergebnisse zu Risiken des Objekts in der Nutzungsphase	119
3.2.4 Ergebnisse zu Objekteigenschaften	120
3.2.5 Ergebnisse zu Risiken des Objekts in der Entstehungs- und in Bauphasen.....	120
3.2.6 Ergebnisse zu Unternehmensrisiken	121
3.3 Zusammenfassung der Ergebnisse	122
4 Risikoindikatoren und Datenquellen	125
4.1 Statistische Ämter und andere staatliche Stellen.....	126
4.2 Forschung und Beratung	129
4.3 Presse.....	131
4.4 Eigenerhebung von Daten	132
4.5 Geographische Daten und Geo-Informationssysteme	133
4.6 Zusammenfassung.....	134
5 Fazit	146

D: Ansätze zur Systematisierung von Risiken	149
1 Theoretisch begründete Ansätze der Risikosystematisierung	150
1.1 Systematische und unsystematische Risiken	150
1.2 Ein- und zweidimensionale Risiken.....	153
1.3 Quantifizierbare und nicht quantifizierbare Risiken	154
1.4 Existentielle und finanzielle Risiken	154
1.5 Weitere Ansätze.....	155
1.6 Zusammenfassung.....	157
2 Beschreibung der Abhängigkeiten zwischen Risiken	158
2.1 Grundlagen der Betrachtung von Abhängigkeiten zwischen Risiken	159
2.1.1 Betrachtung von Abhängigkeiten zwischen Risiken in den Wirtschaftswissenschaften.....	159
2.1.2 Grundlagen einer Systematik zur Beschreibung gegenseitiger Abhängigkeiten immobilien- spezifischer Risiken	164
2.2 Hinweise auf Risikozusammenhänge in der Literatur	166
2.2.1 Untersuchung auf Basis einer Expertenbefragung.....	167
2.2.2 Untersuchung auf Basis von Regressionsanalysen von Marktdaten.....	179
2.2.3 Weitere Hinweise auf Risikozusammenhänge in der Literatur.....	189
2.3 Zusammenfassung und Entwicklung eines eigenen Modells.....	193
2.3.1 Modell der Risikobeziehungen.....	193
2.3.2 Darstellung der Risikobeziehungen	203

3	Entwicklung einer phasen- und akteurspezifischen Risiko-	
	ordnung.....	205
3.1	Modelle des Lebenszyklus von Immobilien.....	206
3.2	Akteure im Lebenszyklus von Immobilien	213
3.2.1	Projektentwickler.....	219
3.2.2	Immobilienunternehmen.....	222
3.2.3	Nutzer	224
3.2.4	Planer	226
3.2.5	Ausführende Unternehmen	227
3.2.6	Eigenkapitalgeber	228
3.2.7	Fremdkapitalgeber	229
3.2.8	Versicherer	230
3.2.9	Die Politik.....	231
3.3	Auftreten von Risiken im Lebenszyklus von Immobilien	233
3.4	Risikoprofil	234
3.5	Anwendung der phasen- und akteursbezogenen Risikosys-	
	tematik am Beispiel des Risikos der wirtschaftlichen	
	Entwicklung	236
4	Fazit	239
E:	Bewertung von Risiken	243
1	Methoden und Verfahren der Risikobewertung.....	244
1.1	Einfache Risikomaße und Risikobewertungsverfahren	244
1.2	Statistische Risikomaße	247
1.3	Risikomaße aus der Finanzwirtschaft.....	253
1.4	Risikobeurteilung durch Scoring- und Ratingsysteme	259
1.4.1	Grundlagen.....	259
1.4.2	Ablauf des Scoring-Verfahrens	261
1.5	Zusammenfassende Betrachtung.....	273

2	Konzeption eines Risikobewertungssystems	275
2.1	Grundlagen des Scoring-Modells	276
2.1.1	Betrachtete Risiken	276
2.1.2	Risikomessung.....	276
2.1.3	Gewichtung.....	281
2.1.4	Zusammenfassung der Grundlagen des Scoring-Modells	283
2.2	Integration von Interdependenzen zwischen Risiken in das Scoring-Modell	283
2.3	Beispielhafte Umsetzung des Risiko-Bewertungssystems	294
2.4	Zusammenfassung.....	301
3	Einsatz des Risikobewertungsmodells im Portfoliokontext	303
3.1	Grundlagen des qualitativen Immobilien-Portfoliomanagements	303
3.2	Vorgehensweise	311
3.3	Zusammenfassende Betrachtung.....	316
4	Erweiterung der Risikobewertung durch Einsatz von Simulationen	317
4.1	Grundlagen der Simulation.....	318
4.2	Einsatzmöglichkeiten von Simulationsverfahren im Rahmen der Risikobewertung	323
5	Zusammenfassende Betrachtung.....	327
F:	Ergebnisse der Arbeit und Ausblick	331
1	Ergebnisse der Arbeit	331
2	Wertung der Ergebnisse und Ausblick.....	336
	Literaturverzeichnis	341
	Anhang A: Ergebnis der Literaturlauswertung.....	383
1	Standort- und Marktrisiken	384
2	Objektrisiken (Nutzungsphase)	416
3	Objekteigenschaften	426
4	Objektrisiken (Entstehungsphase).....	430
5	Unternehmensrisiken.....	442