

# Inhaltsübersicht

## A Grundlagen des Immobilien-Portfoliomanagements

<b>1</b>	<b>Konzeptionelle Grundlagen des Immobilien-Portfoliomanagements.....</b>	<b>27</b>
	<i>Karl-Werner Schulte, Matthias Thomas, Christian Focke, Dominique Pfrang</i>	
1	Immobilien-Portfoliomanagement als Teildisziplin der Immobilienökonomie.....	28
2	Anfänge des (Immobilien-)Portfoliomanagements .....	30
3	Entwicklung zum Status quo .....	32
4	Aktuelle Tendenzen und Entwicklungsperspektiven des Immobilien-Portfoliomanagements .....	34
5	Literaturverzeichnis.....	36
<b>2</b>	<b>Strategieentwicklung .....</b>	<b>39</b>
	<i>Nico B. Rottke, Patrick Schlump</i>	
1	Einleitung.....	40
2	Marktteilnehmer .....	41
3	Anlagestrategien .....	46
4	Strategieauswahl.....	55
5	Zusammenfassung .....	61
6	Literaturverzeichnis.....	61
<b>3</b>	<b>Strategische Asset-Allokation.....</b>	<b>65</b>
	<i>Hermann Wüstefeld</i>	
1	Einleitung.....	66
2	Prozess der Asset-Allokation .....	68
3	Literaturverzeichnis.....	82
<b>4</b>	<b>Portfoliomanagement mithilfe quantitativer Modelle .....</b>	<b>83</b>
	<i>Matthias Thomas, Kristin Wellner</i>	
1	Grundlagen.....	84
2	Messkonzepte für Rendite und Risiko .....	87
3	Ermittlung von Portfoliokennzahlen .....	92
4	Kritische Würdigung des Modells .....	102
5	Fazit.....	103
6	Literaturverzeichnis.....	104

<b>5</b>	<b>Diversifikation nach Nutzungsarten und Regionen.....</b>	<b>107</b>
	<i>Matthias Thomas, Kristin Wellner</i>	
1	Möglichkeiten der Streuung von Immobilienteilmärkten .....	108
2	Empirische Untersuchungen zum Nachweis von Diversifikationseffekten .....	110
3	Fazit.....	117
4	Literaturverzeichnis.....	118
5	Weiterführende Literatur.....	119
<b>6</b>	<b>Portfoliomanagement mithilfe qualitativer Modelle.....</b>	<b>121</b>
	<i>Georg J. Allendorf, Björn-Martin Kurzrock</i>	
1	Einleitung.....	122
2	Anforderungen an die Bestandsanalyse und Selektionsprofil .....	123
3	Portfoliomodell .....	126
4	Maßnahmenplanung .....	132
5	Maßnahmenumsetzung .....	140
6	Zusammenfassung .....	142
7	Literaturverzeichnis.....	143
<b>7</b>	<b>Direkte vs. indirekte Immobilieninvestitionen .....</b>	<b>145</b>
	<i>Ulrich Nack</i>	
1	Abgrenzung des Themas in Bezug auf private und institutionelle Investoren.....	146
2	Trend zu indirekten Immobilienanlagen.....	147
3	Gründe für zunehmende indirekte Anlagen .....	149
4	Formen der indirekten Immobilienanlage .....	151
5	Gesetzliche Anforderung an die Immobilienanlage .....	153
6	Gründe für die Fortführung direkter Immobilienanlagen .....	155
7	Auswirkung der IFRS.....	155
8	Veränderung des Tätigkeitsprofils der Investoren durch indirekte Anlagen .....	156
9	Literaturverzeichnis.....	158
<b>B</b>	<b>Instrumente des Immobilien-Portfoliomanagements</b>	
<b>1</b>	<b>Planung von Immobilienportfolios .....</b>	<b>159</b>
	<i>Sven-Eric Ropeter-Ahlers, Justus Vollrath</i>	
1	Einleitung.....	160
2	Definition der strategischen und operativen Planung von Immobilienportfolios .....	161
3	Strategische Planung auf Portfolio- und Segmentebene.....	166
4	Operative Planung auf Objektebene .....	168
5	Schlussbemerkung .....	178
6	Literaturverzeichnis.....	180

<b>2</b>	<b>Bewertung von Immobilienportfolios.....</b>	<b>181</b>
	<i>Martin Greiner, Nicole Dildei</i>	
1	Einleitung.....	182
2	Bewertungsstrukturen für Immobilienportfolios .....	186
3	Fallstudien.....	196
4	Zusammenfassung und Ausblick .....	205
5	Literaturverzeichnis.....	206
<b>3</b>	<b>Performancemessung und Benchmarking.....</b>	<b>207</b>
	<i>Matthias Thomas, Daniel Piazzolo</i>	
1	Ziel der Immobilien-Performancemessung .....	208
2	Performanceanalyse als Teil des Real Estate Investment Managements .....	208
3	Formen der Performancemessung.....	210
4	Global Investment Performance Standards .....	220
5	Literaturverzeichnis.....	221
<b>4</b>	<b>Steuerung von Immobilienportfolios mit Kennzahlen .....</b>	<b>223</b>
	<i>Christoph Haub</i>	
1	Einleitung.....	224
2	Zielsetzungen und Aufgaben eines immobilienwirtschaftlichen Kennzahlensystems .....	225
3	Aufbau und Entwicklung eines Kennzahlensystems .....	228
4	Strukturierung der Daten mittels Selektion und Segmentierung .....	237
5	Technische Voraussetzung für ein Kennzahlensystem .....	241
6	Zusammenfassung und Ausblick .....	243
7	Literaturverzeichnis.....	244
<b>5</b>	<b>Controlling von Immobilienportfolios .....</b>	<b>245</b>
	<i>Barbara Deisenrieder</i>	
1	Einleitung.....	246
2	Immobilien-Portfoliocontrolling als Unterstützungsfunktion des Real Estate Investment Managements.....	248
3	Elemente des Immobilien-Portfoliocontrollings.....	251
4	Empfängerorientiertes Reporting.....	264
5	Organisation und IT-Systeme .....	266
6	Zusammenfassung .....	268
7	Literaturverzeichnis.....	268
<b>6</b>	<b>Risikomanagement in Immobilienportfolios.....</b>	<b>269</b>
	<i>Wolfgang Bender</i>	
1	Einleitung.....	270
2	Risiken in der Immobilienwirtschaft.....	271
3	Aufbau eines Immobilien-Risikomanagementsystems.....	274
4	Schlussbetrachtung .....	283
5	Literaturverzeichnis.....	283

<b>7</b>	<b>Einsatz von Immobilien-Indexderivaten beim Immobilien-Portfoliomanagement</b> .....	<b>285</b>
	<i>Jan Gerhard</i>	
1	Einleitung. ....	286
2	Funktionsweise und Anwendungsmöglichkeiten von Immobilien-Indexderivaten .....	287
3	Aspekte bei der Auswahl eines geeigneten Basisobjektes. ....	298
4	Kritische Würdigung der Idee von Immobilien-Indexderivaten und Ausblick auf die weitere Entwicklung .....	299
5	Literaturverzeichnis. ....	301
<b>8</b>	<b>IT-Systeme im Rahmen des Immobilien-Portfoliomanagements</b> .....	<b>303</b>
	<i>Justus Vollrath</i>	
1	Einleitung. ....	304
2	Zielsetzungen und Bestandteile eines Portfoliomanagementsystems. ....	305
3	Vorgehensweise und Lösungsansätze für ein Portfoliomanagementsystem. ....	309
4	Fallbeispiel: Auswahl und Einführung eines Portfoliomanagementsystems. ....	313
5	Fazit. ....	320
6	Literaturverzeichnis. ....	321
<b>9</b>	<b>Anwendung von Immobilien-Research im Portfoliomanagement</b> .....	<b>323</b>
	<i>Andreas Schulten</i>	
1	Status quo im Immobilien-Research .....	324
2	Einbezug von Research-Daten in ein Portfoliomanagement-System .....	325
3	Optimierungspotenziale im Research .....	334
4	Künftige Entwicklung. ....	335
<b>10</b>	<b>Immobilienzyklen und Immobilien-Portfoliomanagement</b> .....	<b>337</b>
	<i>Nico B. Rottke</i>	
1	Immobilienzyklen in der Immobilienökonomie .....	338
2	Ursachen von Immobilienzyklen. ....	340
3	Portfoliomanagement und Einfluss von Immobilienzyklen. ....	344
4	Strategische Portfoliosteuerung unter Beachtung von Immobilienzyklen .....	348
5	Kritische Würdigung. ....	352
6	Literaturverzeichnis. ....	355

## C Aspekte des Managements von Immobilienportfolios

<b>1</b>	<b>Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten im Immobilien- Portfoliomanagement</b> .....	<b>357</b>
	<i>Karl Hamberger</i>	
1	Einleitung.....	358
2	Steuerliche Due Diligence.....	361
3	Steuerliche Strukturierung von Transaktionen .....	365
4	Hinweise auf die geplante Unternehmensteuerreform 2008 .....	382
5	Der deutsche REIT.....	364
<b>2</b>	<b>Hedging von Zins- und Währungsrisiken bei Immobilieninvestitionen</b> .....	<b>389</b>
	<i>Martin Becker, Patrick Butz</i>	
1	Einleitung.....	390
2	Bezugsrahmen des Hedging bei Immobilieninvestitionen .....	391
3	Hedging bei Immobilieninvestitionen in Eigenwährung .....	392
4	Hedging bei Immobilieninvestitionen in Fremdwährung .....	397
5	Zusammenfassung .....	404
6	Literaturverzeichnis.....	404
<b>3</b>	<b>Investmentprozess</b> .....	<b>407</b>
	<i>Georg Reul, Rüdiger von Stengel</i>	
1	Einleitung.....	408
2	Investmentstrategie als Ausgangspunkt.....	409
3	Definition von Suchprofilen je Investorengruppe .....	411
4	Ausgestaltung des Objekterwerbsprozesses.....	414
5	Spezialfragen im Investmentprozess .....	421
6	Schlussbetrachtung .....	424
7	Literaturverzeichnis.....	424
<b>4</b>	<b>Real Estate Physical and Financial Cycles – Where are they Going?</b> .....	<b>427</b>
	<i>Glenn R. Mueller</i>	
1	Introduction .....	428
2	Literature Review.....	429
3	Physical Cycle Fundamentals .....	431
4	Public Capital Markets .....	437
5	Financial Cycles .....	439
6	Conclusion.....	442
7	Bibliography .....	442

<b>D</b>	<b>Immobilien-Portfoliomanagement bei einzelnen Immobilieninvestoren und Immobiliendienstleistern</b>	
<b>1</b>	<b>Offene Immobilienfonds</b> .....	<b>445</b>
	<i>Werner Bals</i>	
1	Entwicklung offener Immobilienfonds .....	446
2	Rechtlicher Rahmen für die Arbeit offener Immobilienfonds .....	450
3	Konzeptionelle Herausforderungen offener Immobilienfonds .....	452
4	Zusammenfassung .....	461
5	Literaturverzeichnis .....	462
<b>2</b>	<b>Versicherungsgesellschaften – Immobilien-Portfoliomanagement bei einzelnen Immobilieninvestoren und -dienstleistern</b> .....	<b>465</b>
	<i>Bernhard Berg, Barbara Deisenrieder</i>	
1	Einleitung .....	466
2	Rahmenbedingungen der Kapitalanlage bei Lebensversicherungen .....	467
3	Solvency II und Immobilieninvestments von Lebensversicherungen .....	471
4	Immobilien-Portfoliomanagement im Anlagenkontext von Versicherungsgesellschaften .....	475
5	Bedeutung indirekter Immobilienanlagen .....	478
6	Zusammenfassung .....	487
7	Literaturverzeichnis .....	487
<b>3</b>	<b>Börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften</b> .....	<b>489</b>
	<i>Bernd Kottmann, Rolf-Moritz Webeler, Ralph Wichmann</i>	
1	Portfoliomanagement bei einer börsennotierten Immobilien-AG .....	490
2	Kauf von Immobilien .....	491
3	Vermietung .....	498
4	Aufwertung .....	501
5	Verkauf von Immobilien .....	504
6	Fazit und Ausblick .....	507
7	Literaturverzeichnis .....	508
<b>4</b>	<b>Real Estate Investment Trusts</b> .....	<b>509</b>
	<i>Stephan Bone-Winkel, Ramon Sotelo, Arno Väth, Martin Becker</i>	
1	Einleitung .....	510
2	Internationale Erfahrungen .....	511
3	Der Markt für börsengehandelte Immobilienanlagen in Deutschland .....	515
4	Kernaspekte einer Best-Practice-Regulierung deutscher REITs .....	520
5	Zusammenfassung .....	523
6	Literaturverzeichnis .....	523

<b>5</b>	<b>Portfoliomanagement-Ansätze für Investoren mit opportunistischen Investitionsstrategien</b> .....	<b>525</b>
	<i>Nico B. Rottke</i>	
1	Opportunistisches Immobilieninvestment in Deutschland.....	526
2	Strukturen von Opportunity Funds.....	528
3	Fonds-Kompensationsstrukturen.....	530
4	Best Practice für Portfoliomanagement in Deutschland.....	532
5	Literaturverzeichnis.....	534
<b>6</b>	<b>Real Estate Investment Management als Dienstleistung</b> .....	<b>535</b>
	<i>Claus P. Thomas</i>	
1	Einleitung.....	536
2	Entwicklung des Real Estate Investment Managements.....	537
3	Inhalte des Real Estate Investment Managements.....	539
4	Umsetzung von REIM als Dienstleistung.....	541
5	Produktpalette der Investmentmanager.....	546
6	Zusammenfassung.....	547
7	Literaturverzeichnis.....	547
<b>7</b>	<b>Auswahl von Asset-Managern</b> .....	<b>549</b>
	<i>Patrik Bremerich, Stefan Stute</i>	
1	Bedeutung der Auswahl von Asset-Managern im Kapitalanlageprozess.....	550
2	Prozess zur Auswahl eines Asset-Managers.....	552
3	Kriterien zur Auswahl eines Asset-Managers.....	554
4	Bewertung der entscheidungsrelevanten Auswahlkriterien.....	561
5	Herausforderungen des Auswahlprozesses.....	565
6	Fazit.....	568