

Inhaltsbeschreibung

Wertschöpfungspotenziale erkennen – Interaktion von Immobilien-, Kredit- und Kapitalmärkten

Block: 1
Session: 1
Dozent: Prof. Dr. Nico Rottke

Kurzbeschreibung

Session 1 des Seminars legt die Grundlagen für das Heben möglicher Wertschöpfungspotenziale in der Immobilienwirtschaft. Zuerst wird aufgezeigt, in welchem makroökonomischen Kontext sich die Immobilienwirtschaft mit welchen Wirkmechanismen befindet. Sodann werden diese Wirkmechanismen (mit Fokus auf Strukturveränderungen, Zyklen, Spekulationsblasen) genauer untersucht. Der Einfluss des Rendite-Hebels durch das Hinzufügen von Fremd- und Mezzanine-Kapital wird erläutert anhand derzeitiger Konditionen und Umsetzungsbausteine des deutschen Marktes. Dies alles dient der Vorbereitung, um sodann 50 Wertschöpfungshebel in 9 Clustern detailliert zu skizzieren: Es wird verdeutlicht, wie genau hier Wertschöpfung geleistet wird, um dieses Wissen anhand der Modellierung von Variablen in den folgenden Sessions in das Cashflow-Modell zu integrieren. Es wird das Bewusstsein erreicht, warum eine Immobilieninvestition so verläuft wie modelliert – oder eben auch nicht.

Inhalte der Session

- Übersicht: Immobilien und Wertschöpfungspotenziale
- Makroökonomische Einordnung
- Auswirkungen von Strukturveränderungen, Zyklen und Spekulationsblasen auf die Immobilienwirtschaft
- Wirkkräfte im Gleichgewichtsmodell
- Equity- und Debt-Capital Markets: Bsp. Fremdkapitalhebel
- Equity- und Debt-Capital Markets: Bsp. Konditionen
- 50 Wertschöpfungshebel in der Immobilienwirtschaft
 - Makro- und mikroökonomische Hebel
 - Objekt- und Nutzerhebel
 - Hebel durch Risikoumverteilung
 - Plattform-Hebel
 - Spezialisierungshebel
 - Finanzierungshebel
 - Marketing-Hebel
 - Hebel durch rechtliche und steuerrechtliche Optimierung
 - Führungs- und Verhaltenskompetenz-Hebel

Ziele der Session

- Immobilienwirtschaft im Wandel: Verstehen, dass die Immobilienindustrie einem stetigen Wandel unterlegen ist und durch den umsichtigen Investor in Zahlen abgebildet werden muss.
- Zyklisches Verhalten von Investitionsgütern: Erlernen, dass sich Investitions- und Konsumgüter nicht gleich verhalten.
- Exogene Einflüsse auf die Immobilienwirtschaft: Erkennen, welche exogenen Einflüsse auf den Immobilienmarkt wirken.
- Wertschöpfungspotenzial durch aktives Asset Management: Erkennen, welche strukturelle Hebel zum aktiven Heben von Wertschöpfungspotenzial existieren.
- Wirkkräfte im Gleichgewichtsmodell: Verstehen, wie die Immobilienteilmärkte aufeinander wirken: Kaufen, Mieten, Bauen, Managen.
- Hebelwirkung des Eigenkapitals durch externes Eigenkapital, Mezzanine Kapital und Fremdkapital: Verstehen, welche Wichtigkeit dem Baustein Eigenkapital im Modell zukommt.
- Hebel der Wertschöpfung für Immobilienprojekte: Differenzieren nach verschiedensten Möglichkeiten der Wertschöpfung.

Excel-Dateien und Makros

Keine

Literatur

Rottke, Nico / Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I, Management, Verlag Springer, Wiesbaden 2017.

- Kapitel E2: Bewertung
- Kapitel E3: Investition
- Kapitel E4: Finanzierung
- Kapitel E5: Risikomanagement

Rottke, Nico / Voigtländer, Michael (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band II, Ökonomie, Verlag Springer, Wiesbaden 2017.

- Kapitel B3: Immobilienzyklen und spekulative Blasen
- Kapitel D3: Wechselbeziehungen zwischen Kapital- und Immobilienmarkt
- Kapitel D4: Immobilienfinanzierung und Immobilienmarkt
- Kapitel E1: Ökonometrie und ihre Grenzen
- Kapitel E3: Kurzfristige Prognosen

28.09.2020/nbr