

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht.....	IX
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Symbolverzeichnis.....	XVII
Abbildungsverzeichnis .....	XIX
1 Immobilien als Assetklasse im Blickpunkt der Kreditinstitute.....	1
2 Analyse bankspezifischer Immobilienbestände .....	6
2.1 Immobilienanlagemärkte .....	6
2.1.1 Direkte Immobilienanlagen .....	6
2.1.2 Indirekte Immobilienanlagen .....	17
2.1.2.1 Offene Immobilienfonds.....	17
2.1.2.2 Geschlossene Immobilienfonds .....	23
2.1.2.3 Immobilienaktiengesellschaften .....	26
2.1.2.4 Real Estate Investment Trusts .....	28
2.1.3 Immobilienderivate .....	31
2.2 Immobilienportfolio-Management in Kreditinstituten .....	39
2.2.1 Marktattraktivitäts- und Wettbewerbsstärkenanalyse.....	39
2.2.2 Implementierung eines Immobilienportfolio-Controllings.....	45
2.2.2.1 Aufbau eines Immobilieninformationssystems .....	45
2.2.2.2 Planungs-, Steuerungs- und Kontrollfunktion .....	47
2.2.2.3 Internes und externes Benchmarking.....	49
2.2.3 Immobilienbewertung .....	54
2.2.3.1 Verfahren der Wertermittlungsverordnung .....	54
2.2.3.2 Berücksichtigung schwankender Cash Flows mit Discounted Cash Flow-Verfahren .....	67
3 Immobilienbezogene Risiko- und Performancemessung.....	74
3.1 Risikokalkül im Rahmen des Immobilienportfolio-Managements.....	74
3.1.1 Systematisierung von Immobilienrisiken .....	74
3.1.2 Verfahren zur Risikoanalyse.....	81
3.1.3 Berücksichtigung des Risikos im Discounted Cash Flow- Verfahren .....	92
3.1.3.1 Sicherheitsäquivalent- und Risikozuschlagsmethode.....	92

---

3.1.3.2	Grundmodell bei Eigenfinanzierung.....	107
3.1.3.3	Berücksichtigung der Finanzierungsart .....	109
3.1.3.4	Sensitivitätsanalyse.....	115
3.1.3.5	Szenarioanalyse .....	118
3.2	Simulationsbasierte Immobilienbewertung .....	121
3.2.1	Historische Simulation.....	121
3.2.2	Monte-Carlo-Simulation .....	124
3.2.3	Simulation von Random Walks .....	131
3.3	Quantifizierung von Immobilienrisiken in Kreditinstituten .....	138
3.3.1	Überblick über verteilungsbasierte Risikomaße .....	138
3.3.2	Downside-Risikomaße ohne Berücksichtigung des Tail-Risikos... 140	
3.3.2.1	Value at Risk.....	140
3.3.2.2	Cash Flow at Risk.....	145
3.3.2.3	Value at Risk versus Cash Flow at Risk.....	146
3.3.3	Shortfall-Risikomaße .....	150
3.3.3.1	Lower Partial Moments .....	150
3.3.3.2	Conditional Value at Risk.....	152
3.3.3.3	Vergleich der Risikomaße .....	154
3.3.4	Aggregation der Immobilienrisiken.....	157
3.4	Performance von Immobilienanlagen.....	163
3.4.1	Ebenen der Performancemessung .....	163
3.4.2	Statische und dynamische Performance einzelner Investments..... 166	
3.4.3	Performanceanalyse auf Immobilienportfolioebene .....	171
3.4.4	Risikoadjustierte Performancemaße .....	175
3.4.4.1	Kapitalmarkttheoretische Verfahren.....	175
3.4.4.2	Value at Risk-basierte Verfahren.....	180
4	Strategien zur Rendite-/Risikosteuerung des Immobilienportfolios .....	186
4.1	Einbindung der Immobilien in Kapitalallokationssysteme.....	186
4.1.1	Duales Modell der Assetallokation.....	186
4.1.2	Planung des optimalen Immobilienportfolios.....	190
4.1.3	Gesamtbankbezogene Kapitalallokation.....	196
4.1.4	Umsetzung der geplanten Immobilienportfoliostruktur.....	201
4.1.4.1	Immobilien-spezifische Besonderheiten .....	201
4.1.4.2	Praktische Realisierung der Planvorgaben .....	203

---

4.2	Immobilien-Pooling.....	213
4.2.1	Differenzierung immobilispezifischer Pooling-Strategien .....	213
4.2.2	Immobilien-Pooling zum Zweck des Risikotransfers.....	214
4.2.2.1	Grundstruktur des synthetischen Risikotransfers .....	214
4.2.2.2	Prozessstufen der Pooling-Maßnahme .....	223
4.2.2.3	Probleme asymmetrischer Informationsverteilung.....	229
4.2.3	Indexbasiertes Immobilien-Pooling.....	232
4.2.4	Immobilien-Pooling unter Einbezug externer Kapitalmarktteilnehmer .....	237
4.3	Strategien zur Übertragung von Immobilienvermögen .....	242
4.3.1	Immobilientransfer im geschlossenen Risikoverbund.....	242
4.3.2	Kapitalmarkttransaktionen.....	245
4.3.3	Veräußerungsstrategien für eigen genutzte und unverkäufliche Immobilien.....	251
5	Schlussbetrachtung.....	257
	Literaturverzeichnis .....	263
	Stichwortverzeichnis .....	283