

# Studienbrief

---

## Betriebswirtschaftliche Grundlagen für den Immobiliensachverständigen

---

1. Auflage

Prof. Dr. Matthias Weppler

Stand: Januar 2008

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des vdp unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

---

vdp  
Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.  
Georgenstraße 21  
10117 Berlin



# *Inhaltsverzeichnis*

<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>6</b>
<b>Vorwort</b>	<b>9</b>
<b>1 Einordnung, Grundbegriffe und Grundtatbestände der Betriebswirtschaftslehre</b>	<b>11</b>
1.1 Die Betriebswirtschaftslehre als Teil der Wirtschaftswissenschaften	11
1.2 Grundbegriffe der Betriebswirtschaftslehre	12
1.3 Grundtatbestände der Betriebswirtschaftslehre	13
1.4 Bereiche der Betriebswirtschaftslehre	14
1.5 Aufgaben	15
<b>2 Die unternehmerische Rechtsform als Entscheidungstatbestand der Betriebswirtschaftslehre</b>	<b>16</b>
2.1 Einzelkaufmann	19
2.2 Personengesellschaften	20
2.2.1 Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR)	20
2.2.2 Offene Handelsgesellschaft (oHG oder auch OHG)	21
2.2.3 Kommanditgesellschaft (KG)	22
2.3 Kapitalgesellschaften	23
2.3.1 Aktiengesellschaft (AG)	23
2.3.1.1 Immobilienaktiengesellschaft	24
2.3.1.2 Real Estate Investment Trust (REIT)	24
2.3.2 Kommanditgesellschaft auf Aktien (KGaA)	28
2.3.3 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	30
2.4 Sonderform: GmbH und Co. KG	31
2.5 Eingetragene Genossenschaft (e. G.)	32
2.6 Rechtsformen typischer Unternehmen der Immobilienwirtschaft	33
2.7 Aufgaben	34
<b>3 Betriebliches Rechnungswesen</b>	<b>35</b>
3.1 Bereiche, Ziele und Grundbegriffe des Rechnungswesens	35
3.1.1 Internes und externes Rechnungswesen	35
3.1.2 Ziele des Rechnungswesens	36

3.1.3	Grundbegriffe des Rechnungswesens	38
3.1.3.1	Auszahlung bzw. Ausgabe, Aufwand, Kosten	38
3.1.3.2	Einzahlung bzw. Einnahme, Ertrag, Leistung	39
3.1.3.3	Steuerungsparameter von Unternehmen	40
3.2	Jahresabschluss	41
3.2.1	Grundlagen zum Jahresabschluss	41
3.2.1.1	Rechtsquellen und Komponenten des Jahresabschluss	41
3.2.1.2	Ziele des Jahresabschlusses	43
3.2.1.3	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung	44
3.2.2	Bilanz nach Handelsrecht	45
3.2.2.1	Entstehung und Struktur der Bilanz	45
3.2.2.2	Dualität: Handels- und Steuerbilanz	46
3.2.2.3	Bilanz von Personen- und Kapitalgesellschaften nach HGB	46
3.2.2.4	Ausweis von Vermögensgegenständen des AV und UV	49
3.2.2.5	Betreiber-/Developer-Bilanz	49
3.2.3	Gewinn- und Verlustrechnung	49
3.2.4	Bewertung nach HGB	52
3.2.5	Internationale Rechnungslegung	53
3.2.5.1	International Financial Reporting Standards	53
3.2.5.2	Abgrenzung von Framework, Standards und Interpretations	54
3.2.5.2.1	Framework (Rahmenkonzept)	54
3.2.5.2.2	Standards	55
3.2.5.2.3	Interpretations (Interpretationen)	55
3.2.5.3	Bilanzierung und Bewertung nach IFRS	55
3.2.5.3.1	Bilanz	55
3.2.5.3.2	Gewinn- und Verlustrechnung	56
3.2.5.3.3	Zentrale Wertbegriffe der IFRS	57
3.2.5.4	Immobilienbilanzierung und -bewertung nach IFRS	59
3.2.5.5	Zusammenhang zwischen Rechnungslegung und Immobilienbewertung	60
3.2.6	Jahresabschlussanalyse	61
3.2.6.1	Jahresabschlusspolitik und Jahresabschlussanalyse	61
3.2.6.2	Vorarbeiten zur Jahresabschlussanalyse	62
3.2.6.3	Bilanzanalyse	63
3.2.6.3.1	Horizontale Bilanzanalyse	63
3.2.6.3.2	Vertikale Bilanzanalyse	66
3.2.6.4	GuV-Analyse	68
3.3	Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	72
3.3.1	Rentabilität	72
3.3.2	Wirtschaftlichkeit	74
3.3.3	Liquidität	74
3.3.4	Cashflow	76
3.4	Aufgaben	77

<b>4</b>	<b>Investition</b>	<b>79</b>
4.1	Arten von Investitionsentscheidungen	80
4.2	Verfahren der Investitionsrechnung	81
4.2.1	Statische Verfahren	82
4.2.1.1	Statische Amortisationsrechnung	82
4.2.1.1.1	Durchschnittsrechnung	83
4.2.1.1.2	Kumulationsrechnung	83
4.2.1.2	Statische Rentabilitätsrechnung (Return on Investment)	84
4.2.2	Dynamische Methoden	85
4.2.2.1	Kapitalwertmethode	85
4.2.2.2	Annuitätenmethode	89
4.2.2.3	Interner Zinsfuß (IZF)	89
4.2.3	Moderne Verfahren	92
4.2.3.1	Endvermögen (VOFI)	93
4.2.3.2	VOFI-Rentabilität	100
4.3	Portfolioentscheidungen	101
4.4	Aufgaben zu Kapitel 4	105
<b>5</b>	<b>Lösungen der Aufgaben</b>	<b>107</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>129</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>130</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>133</b>