

Studienbrief

Betriebswirtschaftliche Grundlagen für den Immobilienfachverständigen

PROF. DR. MATTHIAS WEPLER
aktualisiert von PROF. DR. WERNER NANN

2. Auflage

vdpPfandbrief
Akademie

vdpPfandbriefAkademie – eine Marke der vdpExpertise GmbH
Georgenstraße 22 | 10117 Berlin

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

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	6
Einleitung	8
1 Allgemeines zur Betriebswirtschaftslehre	10
1.1 Die Betriebswirtschaftslehre als Teil der Wirtschaftswissenschaften	10
1.2 Grundbegriffe der Betriebswirtschaftslehre	11
1.3 Grundtatbestände der Betriebswirtschaftslehre	12
1.4 Bereiche der Betriebswirtschaftslehre	13
1.5 Aufgaben	14
2 Die unternehmerische Rechtsform	15
2.1 Einzelkaufmann	18
2.2 Personengesellschaften	19
2.2.1 Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR), Offene Handelsgesellschaft (OHG) und Kommanditgesellschaft (KG)	19
2.3 Kapitalgesellschaften	20
2.3.1 Aktiengesellschaft (AG) und Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	20
2.3.1.1 Immobilien-Aktiengesellschaft	21
2.3.1.2 Real Estate Investment Trust (REIT)	22
2.3.2 Europäische Aktiengesellschaft	22
2.4 Sonderform: GmbH und Co. KG	22
2.5 Eingetragene Genossenschaft (e. G.)	23
2.6 Rechtsformen typischer Unternehmen der Immobilienwirtschaft	24
2.7 Aufgaben	26
3 Betriebliches Rechnungswesen	27
3.1 Bereiche, Ziele und Grundbegriffe des Rechnungswesens	27
3.1.1 Internes und externes Rechnungswesen	27
3.1.2 Ziele des Rechnungswesens	28
3.1.3 Grundbegriffe des Rechnungswesens	29
3.1.3.1 Auszahlung/Ausgabe, Aufwand, Kosten	29
3.1.3.2 Einzahlung/Einnahme, Ertrag, Leistung	31
3.1.3.3 Steuerungsparameter von Unternehmen	31
3.2 Jahresabschluss	32
3.2.1 Grundlagen zum Jahresabschluss	32
3.2.1.1 Rechtsquellen und Komponenten	32
3.2.1.2 Ziele des Jahresabschlusses	34
3.2.1.3 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung	35

3.2.2	Bilanz nach Handelsrecht	36
3.2.2.1	Entstehung und Struktur der Bilanz	36
3.2.2.2	Dualität: Handels- und Steuerbilanz	36
3.2.2.3	Bilanz (Auszug) von Personen- und Kapitalgesellschaften nach HGB	37
3.2.2.4	Ausweis von Vermögensgegenständen des Anlage- und Umlaufvermögens	40
3.2.2.5	Bestandshalter-/Developer-Bilanz	40
3.2.3	Gewinn- und Verlustrechnung	41
3.2.4	Bewertung nach HGB	43
3.2.5	Internationale Rechnungslegung	44
3.2.5.1	International Financial Reporting Standards	44
3.2.5.2	Abgrenzung von Framework, Standards und Interpretations	44
3.2.5.3	Bilanzierung und Bewertung nach IFRS/IAS	45
3.2.5.3.1	Bilanz	45
3.2.5.3.2	Gewinn- und Verlustrechnung	46
3.2.5.3.3	Zentrale Wertbegriffe der IFRS	46
3.2.5.4	Immobilienbilanzierung und -bewertung nach IFRS/IAS	49
3.2.5.5	Zusammenhang zwischen Rechnungslegung und Immobilienbewertung	50
3.2.6	Jahresabschlussanalyse	51
3.2.6.1	Jahresabschlusspolitik und -analyse	51
3.2.6.2	Vorarbeiten zur Jahresabschlussanalyse	53
3.2.6.3	Bilanzanalyse	53
3.2.6.3.1	Horizontale Bilanzanalyse	53
3.2.6.3.2	Vertikale Bilanzanalyse	54
3.2.6.4	GuV-Analyse	56
3.3	Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	58
3.3.1	Rentabilität	58
3.3.2	Wirtschaftlichkeit	61
3.3.3	Liquidität	62
3.3.4	Cashflow	63
3.3.5	Neuere Kennzahlen	64
3.4	Aufgaben	67
4	Investition	68
4.1	Arten von Investitionsentscheidungen	69
4.2	Verfahren der Investitionsrechnung	69
4.2.1	Statische Verfahren	71
4.2.1.1	Statische Amortisationsrechnung	72
4.2.1.1.1	Durchschnittsrechnung	72
4.2.1.1.2	Kumulationsrechnung	73
4.2.1.2	Statische Rentabilitätsrechnung (Return on Investment)	74

4.2.2	Dynamische Verfahren	75
4.2.2.1	Finanzmathematische Grundlagen	78
4.2.2.2	Kapitalwertmethode	79
4.2.2.3	Annuitätenmethode	82
4.2.2.4	Methode des internen Zinsfußes (IZF)	83
4.2.3	Weitere Verfahren	86
4.2.3.1	Endvermögen (VOFI)	88
4.2.3.2	VOFI-Rentabilität	94
4.3	Portfolioentscheidungen	95
4.4	Aufgaben	100
5	Exkurs: Unternehmensbewertung	101
6	Lösungen der Aufgaben	103
	Literaturverzeichnis	117
	Stichwortverzeichnis	118
	Abbildungsverzeichnis	122

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AHK	Anschaffungs- und Herstellungskosten
AktG	Aktiengesetz
AN	Arbeitnehmer
AR	Aufsichtsrat
ARGE	Arbeitsgemeinschaft
AV	Anlagevermögen
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BCG	Boston Consulting Group
BE	Betriebsergebnis
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BWL	Betriebswirtschaftslehre
DRS	Deutsche Rechnungslegungsstandards
eG	eingetragene Genossenschaft
EBIT	Earnings before Interests and Tax
EBITDA	Earnings before Interests and Tax and Depreciation
EstG	Einkommensteuergesetz
FIBU	Finanzbuchhaltung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GoB	Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
GV	Generalversammlung
HGB	Handelsgesetzbuch
HR	Handelsregister
HV	Hauptversammlung
IAS	International Accounting Standards
IASB	International Accounting Standards Board
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
IHK	Industrie- und Handelskammer
IVS	International Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Committee

KAG	Kapitalanlagegesellschaft
KG	Kommanditgesellschaft
KPI	Key Performance Indicators
OHG	Offene Handelsgesellschaft
p. a.	per anno
REITs	Real Estate Investment Trusts
REITG	REIT-Gesetz
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
ROI	Return on Investment
SBWL	Spezielle Betriebswirtschaftslehre
SE	Societas Europaea
SGF	Strategische Geschäftsfelder
TEGoVA	The European Group of Valuers' Associations
US-GAAP	United States Generally Accepted Accounting Principles
UV	Umlaufvermögen
VWL	Volkswirtschaftslehre
Wj.	Wirtschaftsjahr