

Inhaltsverzeichnis

- 1 Die Relevanz der Bilanzanalyse zur Beurteilung des Real-Estate-Sektors 1
 - 1.1 Herausforderungen für den Real-Estate-Sektor angesichts globaler wirtschaftlicher Veränderungen 1
 - 1.2 Gegenstand der Untersuchung 3
 - Literatur 10
- 2 Der Real-Estate-Sektor im Portrait 13
 - 2.1 Historische Entwicklung des Immobilien-Marktes in Deutschland 13
 - 2.1.1 Vom Spätmittelalter bis zur Entwicklung der unternehmerischen Wohnungswirtschaft infolge der industriellen Revolution 13
 - 2.1.2 Der Immobilienmarkt während der Weimarer Republik 14
 - 2.1.3 Die Nachkriegszeit 15
 - 2.1.4 Bundesrepublik Deutschland 16
 - 2.1.5 Deutsche Demokratische Republik 16
 - 2.1.6 Wiedervereinigtes Deutschland 1990 bis dato 17
 - 2.1.7 Zwischenfazit 18
 - 2.2 Makroökonomische Einflussfaktoren 18
 - 2.2.1 Leitzinseinflüsse auf den Real-Estate-Sektor 18
 - 2.2.2 Der Verkehrswert als Bewertungsinstrument in der Real-Estate-Branche 21
 - 2.2.3 Kritik an den Immobilienkonzernen 25
 - 2.2.4 Volkswirtschaftliche Betrachtungsweise des Real-Estate-Sektors 26
 - Literatur 27
- 3 Normative Grundlagen der Bilanzanalyse 31
 - 3.1 Beschreibung der Gewinngrößen 31
 - 3.2 Beschreibung der vertikalen Bilanzkennzahlen 33
 - 3.3 Beschreibung der horizontalen Bilanzkennzahlen 36
 - 3.4 Beschreibung der Cashflow-Größen 39

3.4.1	Grundlagen	39
3.4.2	Cashflow aus der operativen Tätigkeit	40
3.4.3	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	41
3.4.4	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	41
3.4.5	Free Cashflow	42
3.5	Ausgewählte Bilanzierungssachverhalte	43
3.5.1	Grundlagen der Konzernbilanzierung	43
3.5.2	Die Bilanz	47
3.5.3	Ausgewählte Bilanzierungssachverhalte nach HGB	49
3.5.4	Ausgewählte Bilanzierungssachverhalte nach IFRS	51
3.5.5	Bilanzpolitische Gestaltungsspielräume	55
	Literatur	57
4	Empirische Analyse des Real-Estate-Sektors im 10-Jahres-Vergleich	61
4.1	Untersuchungsmethodik	61
4.2	Entwicklung der Gewinngrößen	62
4.3	Entwicklung der vertikalen Bilanzkennzahlen	65
4.3.1	Entwicklung der Vermögensstruktur	65
4.3.2	Entwicklung der Kapitalstruktur	69
4.4	Entwicklung der horizontalen Bilanzkennzahlen	71
4.4.1	Entwicklung der goldenen Bilanzregel	71
4.4.2	Analyse der Liquiditätsgrade	73
4.5	Entwicklung der Cashflow-Größen	77
4.5.1	Entwicklung des operativen Cashflows	77
4.5.2	Entwicklung des Cashflows aus Investitionstätigkeit	78
4.5.3	Entwicklung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	78
4.5.4	Entwicklung des Free Cashflows	80
4.6	Qualitative Analyse ausgewählter Anhangs- und Lageberichtsangaben	80
	Literatur	85
5	Erkenntnisse über den Real-Estate-Sektor	87
5.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	87
5.2	Fazit und Ausblick	91
	Literatur	94
	Anhang	95
	Literatur	97