

Inhaltsverzeichnis

A Grundlagen der Immobilienökonomie

1	Ökonomie: interdisziplinärer Bestandteil der Immobilienwirtschaftslehre	29
	<i>Prof. Dr. Nico B. Rottke</i>	
1	Begriff und Abgrenzung	30
2	Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die Volkswirtschaft	38
3	Wissenschaftstheoretische Einordnung in die Immobilienwirtschaftslehre	47
4	Immobilienökonomie als Nukleus der Immobilienwirtschaftslehre?	65
5	Schnittstellen von Immobilien- und Gesamtwirtschaft	69
6	Fazit	75
7	Literaturverzeichnis	76
2	Besonderheiten von Immobilien und deren Märkten	83
	<i>Prof. Dr. Nico B. Rottke</i>	
1	Einleitung	84
2	Volkswirtschaftliche Besonderheiten von Immobilienmärkten	86
3	Materielle Besonderheiten von Immobilien	91
4	Finanzwirtschaftliche Besonderheiten von Immobilien	94
5	Fazit	98
6	Literaturverzeichnis	99
3	Grundideen der Volkswirtschaftslehre	101
	<i>Prof. Dr. Michael Voigtländer</i>	
1	Einleitung	102
2	Grundzüge der Mikroökonomie	103
3	Grundzüge der Makroökonomie	107
4	Ordnungspolitik versus Modellorientierung	111
5	Fazit	112
6	Literaturverzeichnis	113
4	Struktur der deutschen Immobilienmärkte	115
	<i>Prof. Dr. Paul Gans</i>	
1	Immobilienmärkte: die bestandsbezogene Perspektive	116
2	Immobilienbestand: Abgrenzung und Datengrundlagen	116
3	Immobilienbestand: Grundstücke	119
4	Immobilienbestand: Wohnungen und Wohngebäude	123
5	Immobilienbestand: Nichtwohngebäude und Infrastrukturen	130
6	Literaturverzeichnis	138

5	Volkswirtschaftliche Bedeutung nachhaltiger Immobilien	143
	<i>Prof. Dr. Nico B. Rottke</i>	
1	Einleitung	144
2	Abgrenzung von nachhaltigen Immobilien	145
3	Markt für nachhaltige Immobilien	147
4	Bedeutung von energetischen Sanierungen	155
5	Fazit	157
6	Literaturverzeichnis	158
B	Wechselbeziehungen zwischen Immobilienmarkt und Makroökonomie	
1	Geldpolitik und Immobilienpreise	163
	<i>Dr. Andreas Nastansky</i>	
1	Einleitung	164
2	Geldpolitische Transmission und Immobilienpreise	166
3	Determinanten der Immobilienpreise	169
4	Immobilienpreise und Konsum	174
5	Immobilienpreise und Investitionen	183
6	Immobilienpreise und Kreditmarkt	191
7	Relevanz der Immobilienpreise für die Zentralbanken	192
8	Fazit	209
9	Literaturverzeichnis	210
2	Wechselbeziehungen zwischen makroökonomischen Variablen und Immobilienpreisen	215
	<i>Dr. Markus Demary</i>	
1	Einleitung	216
2	Übertragungskanäle zwischen Immobilienmarkt und Gesamtwirtschaft	217
3	Daten und empirische Methode	221
4	Empirische Ergebnisse	224
5	Vergleich mit verwandten Studien	242
6	Fazit	244
7	Literaturverzeichnis	245
3	Immobilienzyklen und spekulative Blasen	249
	<i>Prof. Dr. Nico B. Rottke</i>	
1	Einleitung und begriffliche Definitionen	251
2	Immobilienmarktprozesse	259
3	Ursachen und Struktur von Immobilienzyklen	268
4	Spekulative Blasen	278
5	Strategien zum Umgang mit Immobilienzyklen	285
6	Literaturverzeichnis	292

4	Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen von Immobilienkrisen im historischen Vergleich	299
	<i>Nils Jannsen</i>	
1	Einleitung	300
2	Ursachen und Identifikation von Immobilienkrisen	301
3	Auswirkungen von Immobilienkrisen auf die Konjunktur	305
4	Immobilienkrisen im Vergleich zu Finanzkrisen und Rezessionen	310
5	Immobilien im Asset-Klassenvergleich historischer Krisen	316
6	Immobilienkrisen als Herausforderung für die Wirtschaftspolitik	319
7	Große Rezession in den Vereinigten Staaten: Einordnung in den historischen Kontext	322
8	Fazit	326
9	Literaturverzeichnis	327
5	Immobilien zwischen Inflation und Deflation: Inflation Risk Management	329
	<i>Prof. Dr. Bernhard Funk</i>	
1	Veränderung der Inflationserwartungen nach der globalen Finanzkrise	330
2	Definition von Inflation und Deflation	334
3	Messung von Inflation und Deflation	335
4	Wertsicherungsklauseln in der Immobilienwirtschaft	336
5	Immobilien als Inflation Hedge	341
6	Auswirkungen von Deflation am Beispiel Japans	346
7	Immobilienwirtschaftliches Inflation Risk Management	348
8	Fazit und Ausblick	352
9	Literaturverzeichnis	353
6	Bauinvestitionen und Immobilienpreise	355
	<i>Dr. Carsten-Patrick Meier</i>	
1	Einleitung	356
2	Theoretischer Hintergrund: Strom- und Bestandsbeziehungen auf Kapitalgütermärkten	357
3	Empirische Ergebnisse für Deutschland	369
4	Fazit	378
5	Literaturverzeichnis	379

C Immobilienwirtschaft aus mikroökonomischer Perspektive: staatliche Regulatorik vs. Markt

1	Immobilienwirtschaft im Spannungsverhältnis von Markt und Staat	381
	<i>Prof. Dr. Michael Voigtländer</i>	
1	Einleitung	382
2	Marktunvollkommenheiten im Immobilienmarkt	383
3	Eingriffe des Staates	390
4	Immobilienmarkt zwischen Markt- und Staatsversagen	397
5	Literaturverzeichnis	398
2	Immobilienmarkt und Arbeitsmarkt	401
	<i>Martin Steininger</i>	
1	Rolle der Immobilienwirtschaft für den deutschen Arbeitsmarkt	402
2	Arbeitsmarkt und Mobilität: theoretische und empirische Analyse regionaler Mismatch-Arbeitslosigkeit	404
3	Miete oder Eigentum: die Bedeutung der Wohneigentumsquote für den Arbeits- und Immobilienmarkt	406
4	Bürobeschäftigte: Bestimmungsfaktor der Büronachfrage	408
5	Demografie, Strukturwandel und Arbeitsmarktreform: Quo vadis, Büroflächennachfrage?	412
6	Literaturverzeichnis	419
3	Standorttheorie und -politik	421
	<i>Prof. Dr. Paul Gans</i>	
1	Immobilienwirtschaft und Standort	422
2	Standortfaktoren und Standortentscheidung	425
3	Standorttheorien	431
4	Standortpolitik	441
5	Literaturverzeichnis	443
4	Leerstand als Koordinationsproblem	447
	<i>Prof. Dr. Guido Spars</i>	
1	Einleitung	448
2	Immobilienleerstand als Steuerungsproblem	449
3	Leerstand in unterschiedlichen Immobilienteilmärkten	455
4	Lösungsansätze für Immobilienleerstände	461
5	Fazit	465
6	Literaturverzeichnis	466

5	Determinanten der Wohneigentumsbildung in Deutschland	469
	<i>Dr. Markus Demary</i>	
1	Einleitung	470
2	Eigenschaften des deutschen Wohnimmobilienmarktes	472
3	Modellierung der individuellen Wohnentscheidung	474
4	Hypothesen über entscheidungsrelevante Faktoren	475
5	Empirische Analyse	479
6	Fazit	487
7	Literaturverzeichnis	489
6	Immobilien und Altersvorsorge	493
	<i>Dr. Peter Westerheide</i>	
1	Zunehmende Bedeutung der privaten Altersvorsorge	494
2	Wohneigentum im Portfolio der privaten Haushalte	495
3	Eignung von Wohneigentum als Altersvorsorge aus ökonomischer Perspektive	495
4	Wohneigentum und Sparverhalten	501
5	Entwicklung des Wohneigentums bei älteren Haushalten	502
6	Staatliche Förderung der Wohnimmobilie als Altersvorsorge	504
7	Umkehrdarlehen als Altersvorsorgeinstrument	505
8	Fazit und Ausblick	507
9	Literaturverzeichnis	507
7	Privatisierung öffentlicher Wohnungen	511
	<i>Prof. Dr. Guido Spars</i>	
1	Rahmenbedingungen	512
2	Stand der Privatisierung	520
3	Effekte der Privatisierung	523
4	Fazit	526
5	Literaturverzeichnis	527
8	Besteuerung von Immobilien aus ökonomischer Sicht	531
	<i>Oliver Lerbs</i>	
1	Einleitung	532
2	Grundlagen der Besteuerung von Immobilien	533
3	Steuerliche Behandlung von Immobilien in der Praxis	541
4	Fazit	555
5	Literaturverzeichnis	556

9	Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft: Potenziale und Hindernisse	559
	<i>Prof. Dr. Franz Fürst</i>	
1	Einleitung	560
2	Internalisierung negativer externer Effekte	560
3	Antizipierte Preiseffekte – einige theoriegeleitete Überlegungen	564
4	Gemessene Preiseffekte: Stand der empirischen Forschung	569
5	Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft: Evolution oder Revolution?	574
6	Literaturverzeichnis	575
10	Public Private Partnership	579
	<i>Prof. Dr. Hans Wilhelm Alfen</i>	
1	Public Private Partnership und öffentliche Beschaffung	580
2	PPP-Beschaffungsprozess	594
3	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	598
4	Finanzierung	605
5	Fazit	609
6	Literaturverzeichnis	610
D	Immobilienmarkt und Kapitalmarkt	
1	Eigenschaften von Immobilienanlagen	615
	<i>Dr. Björn-Martin Kurzrock</i>	
1	Einleitung	616
2	Formen der Immobilienanlage	617
3	Anlageprodukte	620
4	Analyse der Anlageprodukte unter Anreizgesichtspunkten	633
5	Bedeutung, Besonderheiten und Performance der Anlageprodukte	634
6	Fazit	638
7	Literaturverzeichnis	640
2	Risikostreuung mit Immobilien	643
	<i>Dr. Karsten Junius</i>	
1	Einleitung	644
2	Grundlagen der modernen Portfoliotheorie	645
3	Anwendung der Portfoliooptimierung im Immobiliensektor	652
4	Bedeutung einer Benchmark für die Portfoliooptimierung	664
5	Fazit	672
6	Literaturverzeichnis	673

3	Wechselbeziehungen zwischen Kapital- und Immobilienmarkt	675
	<i>Prof. Dr. Michael Voigtländer</i>	
1	Einleitung	676
2	Bedeutung der Immobilienfinanzierung in der Finanzkrise	677
3	Merkmale des deutschen Immobilienfinanzierungssystems	689
4	Fazit	701
5	Literaturverzeichnis	702
4	Immobilienfinanzierung und Immobilienmarkt	705
	<i>Prof. Dr. Nico B. Rottke</i>	
1	Immobilien an der Schnittstelle von Immobilien- und Finanzierungsmarkt	706
2	Finanzmarktstabilität	720
3	Mögliche Entwicklung des deutschen (Immobilien-)Bankensystems	733
4	Fazit	739
5	Literaturverzeichnis	740
5	Europäische Union und Immobilienmarkt	745
	<i>Prof. Dr. Michael Voigtländer</i>	
1	Einleitung	746
2	Bedeutung eines einheitlichen Währungsraums für die Immobilienmärkte	747
3	Test auf Konvergenz von Wohnimmobilienzyklen	753
4	Europäische Union – (noch) kein einheitlicher Immobilienmarkt	762
5	Literaturverzeichnis	763
E	Prognose des Immobilienmarktes	
1	Methoden: Ökonometrie und ihre Grenzen	765
	<i>Prof. Dr. Joachim Zietz</i>	
1	Einleitung	766
2	Ökonometrie und ökonomische Theorie	768
3	Merkmale zur Datenaufbereitung	778
4	Gängige ökonometrische Schätzverfahren	789
5	Fazit	803
6	Literaturverzeichnis	803

2	Immobilienmarktdaten und Datenquellen	805
	<i>Dr. Peter Westerheide</i>	
1	Einleitung	806
2	Stimmungsindikatoren für den Immobilienmarkt	808
3	Realwirtschaftliche Indikatoren für den Immobilienmarkt	810
4	Preisindikatoren für den Immobilienmarkt	816
5	Literaturverzeichnis	832
3	Kurzfristige Prognosen	837
	<i>Prof. Dr. Joachim Zietz</i>	
1	Einleitung	838
2	Autoregressionen	839
3	Box-Jenkins-Zeitreihenanalyse	845
4	Volatilitätsmodelle	856
5	Modelle mit unbeobachteten Komponenten	864
6	Literaturverzeichnis	868
4	Demografische Trends als Bestimmungsfaktor für die Immobiliennachfrage	871
	<i>Prof. Dr. Tobias Just</i>	
1	Einleitung	872
2	Grundlagen	874
3	Wohnungsmärkte in Deutschland	882
4	Gewerbeimmobilien	892
5	Entwicklungen im Ausland	897
6	Fazit	898
7	Literaturverzeichnis	899
5	Immobilienmarktprognosen für Einzelmärkte	903
	<i>Prof. Dr. Tobias Just</i>	
1	Notwendigkeit von Prognosen	904
2	Kopf- vs. Bauchprognosen	906
3	Wohnungsmarktprognosen	908
4	Büromarktprognosen	921
5	Fazit	935
6	Literaturverzeichnis	936
	Stichwortverzeichnis	939