

# Inhaltsverzeichnis

## A Datengrundlagen für die Immobilienmarktanalyse

<b>1</b>	<b>Amtliche statistische Daten für das Immobilien-Research</b> .....	19
	<i>Michael Voigtländer</i>	
1	Einleitung.....	20
2	Die Immobilienwirtschaft in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.....	21
3	Immobilienunternehmen in der Dienstleistungsstatistik.....	22
4	Bautätigkeit und Baugenehmigungen als Frühindikatoren.....	24
5	Preisstatistiken.....	27
6	Fazit.....	32
7	Literaturverzeichnis.....	32
<b>2</b>	<b>Datenbankbasierte Immobilienmarktanalyse: Welche Daten für welchen Zweck?</b> .....	35
	<i>Dr. Daniel Piazo</i>	
1	Ineffizienz der Immobilienmärkte.....	36
2	Datenbanken zum Immobilienmarkt für Marktanalysen in Deutschland.....	41
3	Ausblick.....	53
4	Literaturverzeichnis.....	54
<b>3</b>	<b>Auswahl makroökonomischer Zeitreihen für die Analyse von Immobilienmärkten</b> .....	55
	<i>Dr. Karsten Junius</i>	
1	Einleitung.....	56
2	Statistische Abgrenzungen von Zeitreihen.....	57
3	Indikatoren zur allgemeinen Wirtschaftsentwicklung.....	61
4	Indikatoren zur Beurteilung des Arbeitsmarktes.....	63
5	Indikatoren zur Beurteilung der Einzelhandelsperspektiven.....	65
6	Indikatoren zur Beurteilung der Inflationsentwicklung.....	67
7	Indikatoren zur Beurteilung des monetären Umfeldes.....	69
8	Literaturverzeichnis.....	71

<b>B</b>	<b>Analysemethoden im Immobilienmarkt-Research</b>	
<b>1</b>	<b>Empirische Methoden zur Analyse und Prognose von Mietmärkten mit Anwendungsbeispielen</b> .....	73
	<i>Dr. Stefan Subroweit</i>	
1	Einleitung .....	74
2	Stilisierte Fakten des Immobilienmarktzyklus .....	76
3	Von den stilisierten Fakten zum ökonometrischen Modell .....	80
4	Von der Theorie zur Praxis: Mietmarktmodelle für Bürostandorte .....	93
5	Fazit .....	104
6	Literaturverzeichnis .....	104
<b>2</b>	<b>Analyse der Gesamterträge auf den Investmentmärkten</b> .....	107
	<i>Dr. Claus Becher, Dr. Karsten Junius</i>	
1	Bestimmungsfaktoren der Erträge auf den Immobilienmärkten .....	108
2	Entwicklung und Prognose von Preisen und Renditen .....	108
3	Gesamtertrag auf den Immobilienmärkten .....	118
4	Veränderung des Gesamtertrags durch Währungsbeiträge .....	122
5	Fazit .....	124
6	Literaturverzeichnis .....	125
<b>3</b>	<b>Steuern im Immobilien-Research</b> .....	127
	<i>Tim Hackemann, Anja Krieg-Dieckhoff</i>	
1	Steuern im Überblick .....	128
2	Privatvermögen oder Betriebsvermögen .....	129
3	Asset Deal oder Share Deal .....	130
4	Besteuerungsebenen .....	131
5	Besonderheiten bei grenzüberschreitender Investition (Outbound-Investment) .....	132
6	Besteuerungsphasen .....	133
7	Informationsbedarf für das Steuer-Research .....	140
8	Beispielrechnungen – steuerliche Konsequenzen einer Immobilieninvestition .....	143
<b>4</b>	<b>Analyse von Immobilien-Anlageprodukten</b> .....	147
	<i>Dr. Björn-Martin Kurzrock, Dr. Daniel Piazzolo</i>	
1	Vorbemerkung zu Immobilien-Anlageprodukten .....	148
2	Grundlagen des Benchmarking .....	150
3	Methodik des Benchmarking .....	154
4	Zusammenfassung und Ausblick .....	169
5	Literaturverzeichnis .....	170

<b>5</b>	<b>Markt- und Standortanalyse im Einzelhandelsbereich</b> .....	171
	<i>Gregor Peter</i>	
1	Einleitung .....	172
2	Standortseitige Rahmenbedingungen .....	176
3	Angebotsseitige Rahmenbedingungen .....	182
4	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen .....	184
5	Praxisbeispiel SWOT-Analyse .....	187
6	Literaturverzeichnis .....	189
<b>6</b>	<b>Analyse von Logistikstandorten</b> .....	191
	<i>Christian Bischoff</i>	
1	Einleitung .....	192
2	Anforderungen an Logistikstandorte .....	193
3	Standortfaktoren .....	197
4	Ausblick: Logistikstandort Deutschland .....	205
5	Literaturverzeichnis .....	206
6	Weiterführende Literatur .....	206
<b>7</b>	<b>Analyse eines Hotelmarktes</b> .....	207
	<i>Andreas Landertshammer</i>	
1	Einleitung .....	208
2	Hoteltypologie .....	209
3	Kennzahlen .....	211
4	Betreiber und Vertragsformen .....	214
5	Quellen für Analysedaten .....	216
6	Typischer Aufbau einer Analyse .....	217
7	Praxisbeispiel: Tagungshotel in deutscher Großstadt mit Pachtvertrag plus Umsatzmiete .....	220
8	Literaturverzeichnis .....	222
9	Weiterführende Literatur .....	222
<b>8</b>	<b>Immobilienmarktforschung zur Analyse von Investitionen im Wohnungsmarkt</b> .....	223
	<i>Gertrud Neßhöver</i>	
1	Abgrenzung des Analysespektrums .....	224
2	Abgrenzung des Analyse-raums .....	226
3	Interpretation analysenotwendiger Daten .....	227
4	Einflussgrößen des Mikrostandortes .....	237
5	Gewichtete Interpretation der einzelnen Teilergebnisse .....	239
6	Literaturverzeichnis .....	241

## C Praxisbeispiele

<b>1</b>	<b>Research für die Globale Asset Allocation bei offenen Immobilien- und Immobilien-Aktienfonds</b> .....	243
	<i>Dr. Thorsten Schilling</i>	
1	Research als Basis für die Globale Asset Allocation .....	244
2	Research in der Praxis .....	250
3	Praxisbeispiel: Der Investmentansatz der SEB Asset Management für offene Immobilienfonds und Immobilien-Aktienfonds .....	253
4	Zusammenfassung .....	263
5	Literaturverzeichnis .....	263
<b>2</b>	<b>Immobilienmarkt-Research bei Spezialfonds</b> .....	265
	<i>Dr. Oliver Voß</i>	
1	Besonderheiten des Research bei Spezialfonds .....	266
2	Praxisbeispiel: Büromarktanalyse Bukarest .....	269
3	Literaturverzeichnis .....	276
<b>3</b>	<b>Immobilienmarkt-Research bei deutschen Versicherungsunternehmen</b> .....	277
	<i>Silke Kassen</i>	
1	Einleitung .....	278
2	Rechtliche Vorgaben für die Kapitalanlage „Immobilie“ .....	279
3	Klassisch-deskriptives Research als Unterbau der Investitionsentscheidungen .....	283
4	Research als Partner bei Investitionsentscheidungen .....	284
5	Zusammenfassung .....	294
6	Literaturverzeichnis .....	295
<b>4</b>	<b>Immobilienmarkt-Research in der Projektentwicklungspraxis</b> .....	297
	<i>Silvester Spiegel</i>	
1	Strategien zum Immobilienmarkt-Research in der Projektentwicklungspraxis .....	298
2	Weitere Funktionen des Immobilienmarkt-Research im Projektentwicklungsunternehmen .....	299
3	Praxisbeispiel: Immobilienmarkt-Research im Zuge der Ankaufsprüfung .....	300
4	Weiterführende Literatur .....	315

---

<b>5</b>	<b>Immobilien-Research bei Maklerhäusern</b> .....	<b>317</b>
	<i>Helge Scheunemann</i>	
1	Einleitung.....	318
2	Marktdatenerhebung und -analyse .....	320
3	Research als Grundlage für Investitions- und Anmietungsentscheidungen .....	326
4	Strategische Research-Aufgaben – Research als „Think Tank“.....	334
5	Research als Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Unternehmens.....	336
6	Literaturverzeichnis.....	337
<b>6</b>	<b>Research in der Grundstücksbewertung</b> .....	<b>339</b>
	<i>Ullrich Werling, Dr. Hubert Geppert</i>	
1	Spezifika der Verkehrswertermittlung .....	340
2	Informationsgrundlagen der Sachverständigentätigkeit.....	343
3	Beispiel: Ermittlung des Verkehrswertes einer Büroimmobilie in Berlin .....	354
4	Ausblick .....	358
5	Adressen und Quellen für Marktdaten .....	358
6	Literaturverzeichnis.....	360
<b>D</b>	<b>Glossar</b> .....	<b>361</b>
<b>F</b>	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>369</b>