

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>XI</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2 Voraussetzungen für internationale Immobilienaktivitäten</b>	<b>3</b>
2.1 Zunehmende grenzüberschreitende Immobilienaktivitäten .....	3
2.2 Merkmale nationaler Immobilienmärkte .....	7
2.2.1 Gemeinsamkeiten nationaler Immobilienmärkte .....	8
2.2.2 Unterschiede nationaler Immobilienmärkten .....	10
<b>3 Globalisierung der Immobilienmärkte</b>	<b>27</b>
3.1 Einführung: lokale und globale (Immobilien-)Märkte .....	28
3.1.1 Abgrenzung der Begriffe und Konzepte .....	28
3.1.2 Übertragung auf die Immobilienwirtschaft .....	31
3.2 Ursachen und Voraussetzungen der Globalisierung .....	33
3.2.1 Liberalisierung und Deregulierung .....	34
3.2.2 Technischer Fortschritt .....	37
3.2.3 Immobilienmarktspezifische Ursachen .....	39
3.3 Bedingungen für die Globalisierung der Immobilienmärkte .....	40
3.3.1 Auswirkungen der globalisierten Finanzmärkte .....	42
3.3.2 Auswirkungen der Globalisierung von Produktion und Handel .....	50
3.3.3 Auswirkungen der globalisierten Dienstleistungen .....	55
3.3.4 Globalisierung führt zur Angleichung nationaler Immobilienmärkte .....	58
3.4 Folgen der Globalisierung .....	61
3.4.1 Mehr und neue Märkte .....	62
3.4.2 Mehr und neue Marktteilnehmer .....	64
3.4.3 Mehr und neue Produkte .....	65
3.4.4 Zunehmende Professionalisierung .....	66
3.4.5 Zunehmende Markttransparenz .....	67
3.5 Chancen und Risiken der Globalisierung .....	70

<b>4</b>	<b>Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen internationaler Immobilienmärkte</b>	<b>73</b>
4.1	Staat und Immobilienmärkte.....	74
4.1.1	Ordnungspolitik .....	74
4.1.2	Prozesspolitik .....	79
4.2	Internationale Wirtschaftsentwicklung .....	81
4.2.1	Weltwirtschaftliche Entwicklung .....	81
4.2.2	Bruttoinlandsprodukt und Immobilienbestand .....	86
4.2.3	Wirtschaftsentwicklung und Immobilienmarkt .....	89
4.2.4	Konjunkturschwankungen und Immobilienzyklus .....	91
4.3	Internationalen Finanzmärkte .....	95
4.3.1	Kapitalanlage in Immobilien .....	98
4.3.2	Bedeutung der Banken.....	101
4.3.3	Inflation .....	107
4.3.4	Zinsen .....	111
4.3.5	Devisenmarkt.....	113
4.4	Einfluss der demografischen Entwicklung .....	117
4.4.1	Absolute Bevölkerungsentwicklung .....	118
4.4.2	Struktureller demografischer Wandel .....	120
4.4.3	Migration und Verstädterung .....	124
4.4.4	Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Immobilienmärkte .....	127
<b>5</b>	<b>Internationale Standort- und Marktanalysen</b>	<b>135</b>
5.1	Bestimmung des Einzugsgebietes.....	136
5.2	Standortanalyse.....	137
5.3	Marktanalyse .....	139
5.4	Ergebnisse einer Standort- und Marktanalyse .....	142
<b>6</b>	<b>Die Entwicklungen internationaler Immobilienmärkte</b>	<b>145</b>
6.1	Internationale Büroimmobilienmärkte.....	146
6.1.1	Angebot – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....	147
6.1.2	Nachfrage – Rahmenbedingungen und Trends .....	153
6.1.3	Marktergebnis.....	157
6.2	Internationale Einzelhandelsimmobilienmärkte .....	166
6.2.1	Angebot – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....	167
6.2.2	Nachfrage – Rahmenbedingungen und Trends .....	173
6.2.3	Marktergebnis.....	179
6.3	Internationale Wohnungsmärkte .....	186
6.3.1	Angebot – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....	188
6.3.2	Nachfrage – Rahmenbedingungen und Trends .....	196
6.3.3	Marktergebnis.....	201

---

6.4	Der globale Immobilien-Investmentmarkt.....	211
6.4.1	Institutioneller Immobilien-Investmentmarkt .....	213
6.4.2	Investmentverhalten internationaler Anleger im Investmentzyklus .....	215
6.4.3	Entwicklung des globalen Immobilien-Investmentmarktes.....	216
6.4.4	Marktergebnisse.....	228
<b>Literatur</b>		<b>235</b>
<b>Index</b>		<b>243</b>