

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XI
1 Einleitung	1
2 Voraussetzungen für internationale Immobilienaktivitäten	3
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
3 Globalisierung der Immobilienmärkte	27
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

4	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen internationaler Immobilienmärkte	73
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
5	Internationale Standort- und Marktanalysen	135
5.1	Bestimmung des Einzugsgebietes.....	136
5.2	Standortanalyse.....	137
5.3	Marktanalyse.....	139
5.4	Ergebnisse einer Standort- und Marktanalyse.....	142
6	Die Entwicklungen internationaler Immobilienmärkte	145
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
Literatur		235
Index		243