

# Inhaltsverzeichnis

## A Grundlagen der Immobilienökonomie

<b>1</b>	<b>Ökonomie: interdisziplinärer Bestandteil der Immobilienwirtschaftslehre</b> . . . . .	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 Gesamtökonomie . . . . .	69
6	Fazit . . . . .	75
7	Literaturverzeichnis . . . . .	76
<b>2</b>	<b>Besonderheiten von Immobilien und deren Märkten</b> . . . . .	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
<b>3</b>	<b>Grundideen der Volkswirtschaftslehre</b> . . . . .	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
<b>4</b>	<b>Struktur der deutschen Immobilienmärkte</b> . . . . .	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

<b>5</b>	<b>Volkswirtschaftliche Bedeutung nachhaltiger Immobilien</b> .....	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**

<b>1</b>	<b>Geldpolitik und Immobilienpreise</b> .....	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
<b>2</b>	<b>Wechselbeziehungen zwischen makroökonomischen Variablen und Immobilienpreisen</b> .....	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
<b>3</b>	<b>Immobilienzyklen und spekulative Blasen</b> .....	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

<b>4</b>	<b>Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen von Immobilienkrisen im historischen Vergleich</b> .....	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
<b>5</b>	<b>Immobilien zwischen Inflation und Deflation: Inflation Risk Management</b> ....	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
<b>6</b>	<b>Bauinvestitionen und Immobilienpreise</b> .....	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

<b>1</b>	<b>Immobilienwirtschaft im Spannungsverhältnis von Markt und Staat</b> .....	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
<b>2</b>	<b>Immobilienmarkt und Arbeitsmarkt</b> .....	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
<b>3</b>	<b>Standorttheorie und -politik</b> .....	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
<b>4</b>	<b>Leerstand als Koordinationsproblem</b> .....	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

<b>5</b>	<b>Determinanten der Wohneigentumsbildung in Deutschland</b> .....	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
<b>6</b>	<b>Immobilien und Altersvorsorge</b> .....	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
<b>7</b>	<b>Privatisierung öffentlicher Wohnungen</b> .....	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
<b>8</b>	<b>Besteuerung von Immobilien aus ökonomischer Sicht</b> .....	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

<b>9</b>	<b>Klimaschutz in der Immobilienwirtschaft: Potenziale und Hindernisse</b> . . . . .	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

<b>10</b>	<b>Public Private Partnership</b> . . . . .	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**

<b>1</b>	<b>Eigenschaften von Immobilienanlagen</b> . . . . .	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

<b>2</b>	<b>Risikostreuung mit Immobilien</b> . . . . .	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

<b>3</b>	<b>Wechselbeziehungen zwischen Kapital- und Immobilienmarkt</b> .....	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
<b>4</b>	<b>Immobilienfinanzierung und Immobilienmarkt</b> .....	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
<b>5</b>	<b>Europäische Union und Immobilienmarkt</b> .....	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**

<b>1</b>	<b>Methoden: Ökonometrie und ihre Grenzen</b> .....	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

<b>2</b>	<b>Immobilienmarktdaten und Datenquellen</b> .....	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
<b>3</b>	<b>Kurzfristige Prognosen</b> .....	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
<b>4</b>	<b>Demografische Trends als Bestimmungsfaktor für die Immobiliennachfrage</b> .....	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
<b>5</b>	<b>Immobilienmarktprognosen für Einzelmärkte</b> .....	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
	<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	939