

Inhaltsübersicht

Geleitwort.....	V
Vorwort.....	VII
Abbildungsverzeichnis.....	XV
Tabellenverzeichnis.....	XVII
Formelverzeichnis.....	XX
Abkürzungsverzeichnis.....	XXI
Symbolverzeichnis.....	XXIV
1 Einleitung.....	1
1.1 Problemstellung.....	1
1.2 Zielsetzung und Neuigkeitsgehalt.....	3
1.3 Einordnung und Abgrenzung.....	5
1.4 Methodik und Daten.....	9
1.5 Gang der Untersuchung.....	14
2 Grundlagen.....	17
2.1 Modell des Immobilienmarktes.....	17
2.2 Typologische Eingrenzung und kritische Betrachtung der Effizienz von Immobilienmärkten.....	29
2.3 Direktanlagen im Immobilien-Investmentmanagement.....	40
2.4 Immobilien-Performancemessung.....	50
2.5 Immobilien-Performance in Deutschland.....	58
2.6 Zwischenfazit der Grundlagen.....	63
3 Markt- und Objektfaktoren und Bestandteile der Immobilien-Performance.....	65
3.1 Marktfaktoren.....	65
3.2 Objektfaktoren.....	100
3.3 Performance-Bestandteile.....	139
3.4 Zwischenfazit für die Markt- und Objektfaktoren und die Bestandteile der Immobilien-Performance.....	152
4 Empirische Analyse der Performance von Immobilien-Direktanlagen.....	154
4.1 Methodische Grundlagen.....	154
4.2 Performance von Büroobjekten.....	158

4.3	Performance von Handelsobjekten	179
4.4	Performance von Wohnobjekten	197
4.5	Gegenüberstellende Analyse der Modelle in den drei Nutzungsarten.....	214
5	Fazit der Arbeit und Empfehlungen für das Immobilien-Investmentmanagement ...	232
5.1	Strategische Implikationen für das Immobilien-Investmentmanagement	232
5.2	Taktische Implikationen für das Immobilien-Investmentmanagement	238
5.3	Operative Implikationen für das Immobilien-Investmentmanagement	246
6	Schlussteil	250
6.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	250
6.2	Einschränkungen der Arbeit und Ausblick	252
Anhang		259
Verzeichnis des Anhangs		260
Abbildungsverzeichnis des Anhangs		262
Tabellenverzeichnis des Anhangs		264
Literaturverzeichnis		380

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort.....	V
Vorwort.....	VII
Abbildungsverzeichnis.....	XV
Tabellenverzeichnis	XVII
Formelverzeichnis.....	XX
Abkürzungsverzeichnis.....	XXI
Symbolverzeichnis.....	XXIV
1 Einleitung.....	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung und Neuigkeitsgehalt.....	3
1.3 Einordnung und Abgrenzung	5
1.4 Methodik und Daten	9
1.5 Gang der Untersuchung	14
2 Grundlagen.....	17
2.1 Modell des Immobilienmarktes	17
2.1.1 Immobilien-Teilmärkte	17
2.1.2 Flächenmarkt.....	19
2.1.3 Immobilien-Investmentmarkt.....	21
2.1.4 Projektentwicklungs- und Grundstücksmarkt.....	22
2.1.5 Interaktionen auf den Immobilien-Teilmärkten.....	24
2.1.6 Interaktionen des Immobilienmarktes mit anderen Märkten	26
2.2 Typologische Eingrenzung und kritische Betrachtung der Effizienz von Immobilienmärkten.....	29
2.2.1 Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut.....	29
2.2.2 Grundlegende Aspekte der Immobilien-Nutzungsarten	31
2.2.2.1 Büroimmobilien	31
2.2.2.2 Handelsimmobilien	32
2.2.2.3 Wohnimmobilien	34
2.2.3 Wertermittlung bei Immobilien-Direktanlagen	36
2.2.4 Beschränkungen der Markteffizienz	38

2.3	Direktanlagen im Immobilien-Investmentmanagement	40
2.3.1	Immobilien-Direktanlagen institutioneller Investoren in Deutschland	40
2.3.2	Strategische Portfolioplanung	44
2.3.3	Taktische Portfolioplanung	48
2.3.4	Operatives Immobilien-Management	49
2.4	Immobilien-Performancemessung	50
2.4.1	Begriff der Immobilien-Performance	50
2.4.2	Total Return und Komponenten	51
2.4.3	Netto-Anfangsrendite als Wert- und Performanceindikator	54
2.4.4	Risiko- und Performancemessung	54
2.4.5	Transaktionsbasierte und bewertungsbasierte Performancemessung	57
2.5	Immobilien-Performance in Deutschland	58
2.6	Zwischenfazit der Grundlagen	63
3	Markt- und Objektfaktoren und Bestandteile der Immobilien-Performance	65
3.1	Marktfaktoren	65
3.1.1	Einführung und Literaturüberblick	65
3.1.2	Ökonomische Basis und Flächennachfrage	75
3.1.3	Politik, Produktionsfaktoren und weiche Standortfaktoren	84
3.1.4	Flächenmarkt und Immobilien-Investmentmarkt	88
3.1.5	Datensatz und deskriptive Statistik der Marktfaktoren	93
3.1.6	Korrelationsanalyse der Marktfaktoren	99
3.2	Objektfaktoren	100
3.2.1	Einführung und Literaturüberblick	100
3.2.2	Mikrostandort/ Lage	109
3.2.3	Gebäudeeigenschaften	120
3.2.4	Immobilien-Management	125
3.2.5	Datensatz und deskriptive Statistik der Objektfaktoren	131
3.2.6	Korrelationsanalyse der Objektfaktoren	137
3.3	Performance-Bestandteile	139
3.3.1	Modellierung der Immobilien-Performance	139
3.3.2	Datensatz und deskriptive Statistik der Performance-Bestandteile	144
3.3.3	Korrelationsanalyse der Performance-Bestandteile	149

3.4	Zwischenfazit für die Markt- und Objektfaktoren und die Bestandteile der Immobilien-Performance	152
4	Empirische Analyse der Performance von Immobilien-Direktanlagen	154
4.1	Methodische Grundlagen	154
4.1.1	Forschungsdesign	154
4.1.2	Hauptkomponentenanalyse	156
4.1.3	Regressionsanalyse	157
4.2	Performance von Büroobjekten	158
4.2.1	Hauptkomponenten der Marktdimension für Büroobjekte	158
4.2.2	Analyse der Markt- und Objektfaktoren für Büroobjekte	162
4.2.3	Analyse der Performance-Bestandteile mit Büroobjekten	170
4.2.4	Zwischenfazit für die Performance von Büroobjekten	176
4.3	Performance von Handelsobjekten	179
4.3.1	Hauptkomponenten der Marktdimension für Handelsobjekte	179
4.3.2	Analyse der Markt- und Objektfaktoren für Handelsobjekte	182
4.3.3	Analyse der Performance-Bestandteile mit Handelsobjekten	189
4.3.4	Zwischenfazit für die Performance von Handelsobjekten	195
4.4	Performance von Wohnobjekten	197
4.4.1	Hauptkomponenten der Marktdimension für Wohnobjekte	197
4.4.2	Analyse der Markt- und Objektfaktoren für Wohnobjekte	199
4.4.3	Analyse der Performance-Bestandteile mit Wohnobjekten	206
4.4.4	Zwischenfazit für die Performance von Wohnobjekten	211
4.5	Gegenüberstellende Analyse der Modelle in den drei Nutzungsarten	214
4.5.1	Gegenüberstellende Analyse der Markt- und Objektfaktoren in den drei Nutzungsarten	214
4.5.2	Gegenüberstellende Analyse der Performance-Bestandteile in den drei Nutzungsarten	221
4.5.3	Rangfolge der Einflussfaktoren in den drei Nutzungsarten	224
4.5.4	Zwischenfazit für die drei Nutzungsarten	229
5	Fazit der Arbeit und Empfehlungen für das Immobilien-Investmentmanagement	232
5.1	Strategische Implikationen für das Immobilien-Investmentmanagement	232
5.2	Taktische Implikationen für das Immobilien-Investmentmanagement	238
5.3	Operative Implikationen für das Immobilien-Investmentmanagement	246

6	Schlussteil	250
6.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	250
6.2	Einschränkungen der Arbeit und Ausblick	252
	Anhang	259
	Verzeichnis des Anhangs	260
	Abbildungsverzeichnis des Anhangs	262
	Tabellenverzeichnis des Anhangs	264
	Literaturverzeichnis	380