

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	Schlussstein.....	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