

# Inhaltsverzeichnis

**Abbildungsverzeichnis .....XVI**

**Tabellenverzeichnis.....XVIII**

**Abkürzungsverzeichnis..... XXV**

**Symbolverzeichnis .....XXVIII**

**1 Einleitung..... 1**

1.1 Problemstellung und Zielsetzung der Arbeit ..... 1

1.2 Kapitelüberblick..... 9

**2 Formen von Auktionen ..... 12**

2.1 Systematisierung von Auktionen..... 12

2.2 Formen von Eingutauktionen..... 13

2.3 Typen von Mehrgüterauktionen ..... 16

2.4 Auktionen in der Immobilienwirtschaft..... 20

**3 Einflussfaktoren des Immobilienwertes ..... 22**

3.1 Charakteristika des Immobilienmarktes..... 22

3.1.1 Marktmodell des Immobilienmarktes ..... 22

3.1.2 Gliederung des Immobilienmarktes..... 26

3.2 Ermittlung fundamentaler Immobilienwerte ..... 29

3.2.1 Definition des Verkehrswertes von Immobilien..... 29

3.2.2 Grundzüge des Vergleichswertverfahrens..... 31

3.2.2.1 Konzeption, Anwendungsbereich und Limitationen..... 31

3.2.2.2 Vorgehensweise beim Vergleichswertverfahren..... 32

3.2.2.3 Anforderungen an Vergleichspreise, Bodenrichtwerte  
und Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke..... 35

3.2.2.4 Intertemporäre und interqualitative Anpassung von  
Vergleichsgrundstücken..... 37

3.2.3 Bewertung nach dem Sachwertverfahren ..... 39

3.2.3.1 Anwendungsbereich und Vorgehensweise des Verfahrens..... 39

3.2.3.2 Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen..... 41

3.2.3.3 Berechnung der Gesamtnutzungsdauer sowie der  
Alterswertminderung ..... 45

3.2.3.4 Sachwertfaktoren und besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale ..... 46

3.2.4	Ableitung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren .....	48
3.2.4.1	Anwendungsbereich und Parameter des Verfahrens .....	48
3.2.4.2	Ermittlung des Roh- und Reinertrags .....	52
3.2.4.3	Kapitalisierung und Abzinsung .....	56
3.2.4.4	Ermittlung der Restnutzungsdauer .....	59
3.2.5	Diskussion der Bewertungsverfahren .....	60
3.3	Zusammenfassung .....	61
<b>4</b>	<b>Skizzierung des theoretischen Grundmodells und Ableitung von Hypothesen ...</b>	<b>64</b>
4.1	Literaturüberblick .....	64
4.1.1	Auktionen als Preismechanismus .....	64
4.1.2	Analyse möglicher Preisaufschläge und Preisabschläge .....	70
4.1.3	Identifizierung preisaufschlagdeterminierender Faktoren .....	75
4.1.4	Wesentliche Erkenntnisse der Literaturanalyse .....	78
4.2	Entwicklung eines theoretischen Modells .....	80
4.3	Mögliche Ursachen für Abweichungen .....	92
4.3.1	Erwartungsbildung der Bieter .....	92
4.3.2	Die Marktsituation .....	92
4.3.3	Objektive und subjektive Substituierbarkeit des Objekts .....	94
4.3.4	Informationsniveau und Informationsrisiken .....	96
4.3.5	Die Dynamik des Auktionsprozesses .....	96
4.4	Ableitung von Hypothesen .....	98
4.4.1	Empirisch prüfbare Hypothesen .....	98
4.4.2	Weitere nicht testbare Fragestellungen .....	99
<b>5</b>	<b>Empirische Analyse der den Auktionsspread bestimmenden Faktoren .....</b>	<b>102</b>
5.1	Darstellung des Datensatzes .....	102
5.2	Erläuterung der Methodik .....	104
5.2.1	Darstellung der Methodik .....	104
5.2.2	Prämissen des Regressionsmodells .....	108
5.3	Darstellung der deskriptiven Statistik .....	118
5.3.1	Aufbereitung der Daten .....	118
5.3.2	Darstellung von Häufigkeiten und Streuungsmaßen .....	120
5.3.2.1	Zusammenfassung der deskriptiven Statistik .....	120
5.3.2.2	Immobilienpezifische Häufigkeiten und Streuungsmaße .....	125
5.3.2.2	Marktspezifische Häufigkeiten und Streuungsmaße .....	149
5.3.2.3	Auktionsspezifische Häufigkeiten und Streuungsmaße .....	163
5.3.2.4	Deskriptive Statistik der Spread-Variablen .....	171

5.3.3	Repräsentativität der Daten und notwendiger Stichprobenumfang.....	175
5.4	Darstellung der Ergebnisse.....	177
5.4.1	Vorgehensweise und Interpretation der Analyse .....	177
5.4.1.1	Aufbau der Analyse .....	177
5.4.1.2	Interpretation der Ergebnisse.....	179
5.4.2	Überprüfung des Mindestgebotes .....	182
5.4.2.1	Vorstellung des Modells und Prüfung der Regressionsprämissen ...	182
5.4.2.2	Ergebnisse für bebaute Grundstücke .....	183
5.4.2.2.1	Objekt- und marktspezifische Ergebnisse .....	183
5.4.2.2.2	Verteilung der Ergebnisse über Quantile .....	213
5.4.2.2.3	Darstellung Effektstärke und Bestimmtheitsmaß.....	231
5.4.2.2.4	Weitere Kennzahlen zur Prüfung der Modellgüte .....	237
5.4.2.3	Teilresultate für unbebaute Grundstücke .....	240
5.4.2.3.1	Darstellung des Modells und Regressionsdiagnostik .....	240
5.4.2.3.2	Resultate für objekt- und marktspezifische Faktoren .....	240
5.4.2.3.3	Quantils-, Median- und Interquartilsregression.....	249
5.4.2.3.4	Berechnung der Effektstärke und des Bestimmtheitsmaßes ...	256
5.4.2.3.5	Berechnung des Akaike- und Schwarz-Kriteriums .....	259
5.4.2.4	Zusammenfassung der ersten Analyse .....	260
5.4.3	Validierung des Auktionslimits.....	263
5.4.3.1	Methodik und Vorgehensweise.....	263
5.4.3.1.1	Erläuterung der Methodik .....	263
5.4.3.1.2	Darstellung der Vorgehensweise .....	266
5.4.3.2	Resultate für den absoluten Auktionsspread.....	266
5.4.3.2.1	Ergebnisse für bebaute Grundstücke.....	266
5.4.3.2.1.1	Vorstellung des Modells und Regressionsdiagnostik .....	266
5.4.3.2.1.2	Darstellung der Ergebnisse .....	267
5.4.3.2.2	Resultate bei unbebauten Grundstücken .....	274
5.4.3.2.2.1	Erläuterung des Modells und Prüfung der Regressionsprämissen.....	274
5.4.3.2.2.2	Erläuterung der Ergebnisse .....	275
5.4.3.3	Ergebnisse des prozentualen Auktionsspreads.....	278
5.4.3.3.1	Darstellung der Ergebnisse für bebaute Grundstücke .....	278
5.4.3.3.1.1	Vorstellung des Modells und Regressionsdiagnostik .....	278
5.4.3.3.1.2	Darstellung der Ergebnisse .....	278
5.4.3.3.2	Resultate der unbebauten Grundstücke .....	284
5.4.3.3.2.1	Modell und Regressionsdiagnosen.....	284

5.4.3.3.2.2 Präsentation der Ergebnisse .....	284
5.4.3.4 Zwischenfazit zur zweiten Analyse .....	286
5.4.4 Ermittlung weiterer spreadbestimmender Parameter .....	288
5.4.4.1 Auktionsspezifische Ergebnisse .....	288
5.4.4.1.1 Resultate der log-transformierten Spread-Variable .....	288
5.4.4.1.1.1 Verwendetes Modell und Regressionsdiagnostik .....	288
5.4.4.1.1.2 Beschreibung der Ergebnisse .....	290
5.4.4.1.2 Ergebnisse der prozentualen Spread-Variable .....	295
5.4.4.1.2.1 Beschreibung des Modells und Regressionsdiagnostik .....	295
5.4.4.1.2.2 Skizzierung der Ergebnisse .....	295
5.4.4.2 Anpassungsgüte des auktionsspezifischen Modells .....	299
5.4.4.3 Prüfung des vollständigen Modells .....	300
5.4.4.4 Prüfung der Hypothesen und Zusammenfassung .....	312
<b>6 Kritische Würdigung der Ergebnisse und Fazit .....</b>	<b>313</b>
6.1 Zusammenfassung und Restriktionen der Untersuchung .....	313
6.1.1 Zusammenfassung der Ergebnisse .....	313
6.1.2 Vergleich der Ergebnisse mit den Ergebnissen der Literatur .....	319
6.1.3 Limitationen der Resultate .....	319
6.2 Offene Fragestellungen und weiterer Forschungsbedarf .....	323
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>326</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>338</b>