

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
4 Skizzierung des theoretischen Grundmodells und Ableitung von Hypothesen ...	64
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
5 Empirische Analyse der den Auktionsspread bestimmenden Faktoren	102
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-Variablen	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
6 Kritische Würdigung der Ergebnisse und Fazit	313
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
Literaturverzeichnis	326
Anhang	338