

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Abbildungsverzeichnis .....	XIX

## Teil I Immobilienanlage und Immobilienmärkte

<b>1 Indirekte Kapitalanlagen in Immobilien – Anlagespektrum, Produktcharakteristika, Marktattraktivität .....</b>	<b>3</b>
<i>Prof. Dr. Heinz Rehkugler</i>	
1.1 Immobilieninvestments: Übersicht .....	5
1.2 Formen der indirekten Immobilienanlage .....	10
1.3 Marktstrukturen und Marktpotenziale .....	55
1.4 Literaturverzeichnis .....	60
<b>2 Die Auswertung von Immobilienmarktdaten mit statistischen Modellen .....</b>	<b>63</b>
<i>Prof. Dr. Siegfried Hauser</i>	
2.1 Häufigkeiten, Merkmalsklassen und Verteilungsformen .....	65
2.2 Aussagefähigkeit von Maßzahlen .....	71
2.3 Das Konzept der Wahrscheinlichkeiten .....	91
2.4 Regressionsanalyse .....	98
2.5 Zeitreihenanalysen und Prognosen .....	105
<b>3 Die Ortsübliche Vergleichsmiete und ihre Implikationen für die Mietfestsetzung .....</b>	<b>113</b>
<i>Prof. Dr. Marco Wölfle</i>	
3.1 Einleitung .....	115
3.2 Rechtliche Rahmenbedingungen .....	115
3.3 Schlussfolgerungen aus Sicht von Eigentümern oder potenziellen Immobilienkäufern .....	137
3.4 Fazit .....	141
3.5 Literaturverzeichnis .....	142
<b>4 Regionale Immobilienmärkte vor dem Hintergrund demografischen Wandels .....</b>	<b>143</b>
<i>Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen und Dr. Roman Witkowski</i>	
4.1 Einführung .....	145
4.2 Demografische Trends in Deutschland .....	146

4.3	Die Haushaltsprognose .....	159
4.4	Die Prognose der Wohnflächennachfrage .....	166
4.5	Die Prognose der Immobilienpreisentwicklung .....	172
4.6	Droht der Asset Meltdown? Ein Fazit .....	181
4.7	Renditehölle oder Großväterparadies? .....	182
4.8	Literaturverzeichnis .....	187
<b>5</b>	<b>Preisblasen auf Wohnimmobilienmärkten .....</b>	<b>191</b>
	<i>Prof. Dr. Heinz Rehkugler und Dr. Tobias Rombach</i>	
5.1	Einführung: Nach der Blase ist vor der Blase? Aktuelle Entwicklungen auf den nationalen und internationalen Wohnimmobilienmärkten .....	193
5.2	Definition von Preisblasen .....	194
5.3	Erklärungsansätze für das Entstehen von Preisblasen auf Wohnimmobilienmärkten .....	198
5.4	Erkennen von Preisblasen .....	220
5.5	Empirische Analyse von Wohnimmobilienmärkten .....	232
5.6	Literaturverzeichnis .....	247
<b>6</b>	<b>Die Immobilienkrise in den USA – Ursachen und Konsequenzen für das globale Finanzsystem .....</b>	<b>253</b>
	<i>Prof. Dr. Dr. h. c. Hans-Hermann Francke</i>	
6.1	Zur Problemstellung .....	255
6.2	Akteure und Abläufe .....	256
6.3	Wirtschaftspolitische Fehlsteuerungen .....	261
6.4	Zukunftsprobleme der Gestaltung wirtschaftspolitischer Rahmenbedingungen .....	265
6.5	Zusammenfassung .....	272
6.6	Literaturverzeichnis .....	272
<b>7</b>	<b>Irrwege zu bezahlbarem Wohnraum – zwischen Mietpreisfalle und Kaufpreisinflation .....</b>	<b>275</b>
	<i>Prof. Dr. Dr. h. c. Hans-Hermann Francke</i>	
7.1	Merkmale und Mechanismen funktionsfähiger Immobilienmärkte .....	277
7.2	Ursachen des Anstiegs der Miet- und Kaufpreise in Deutschland .....	279
7.3	Ordnungspolitische Bankrotterklärung .....	283
7.4	Sicherung bezahlbaren Wohnraums durch den öffentlichen Erwerb von Sozialwohnungen? .....	284
7.5	Marktorientierte Förderung des Wohnimmobilienangebots .....	285
7.6	Wohnungen bauen für die Zukunft .....	287
7.7	Literaturverzeichnis .....	288

<b>8 Immobilien als Bestandteil von Vermögensportfolios</b> .....	291
<i>Prof. Dr. Felix Schindler</i>	
8.1 Einführung .....	293
8.2 Performancemaße .....	294
8.3 Renditen und Risiken von Immobilienanlageprodukten im Vergleich .....	308
8.4 Diversifikationspotenziale von Immobilien- bzw. Mixed-Asset-Portfolios .....	319
8.5 Kritische Würdigung der Modernen Portfoliotheorie und alternative Ansätze .....	328
8.6 Literaturverzeichnis .....	330
<b>9 Immobilien als Altersvorsorge</b> .....	333
<i>Dr. Arne Leifels und Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen</i>	
9.1 Theoretische Altersvorsorgefunktion von Immobilien .....	335
9.2 Kapitalanlage in Immobilien .....	336
9.3 Dichotome Einkommensbesteuerung von Wohnimmobilien ...	337
9.4 Paradigmenwechsel, Rentenkürzung und Riester-Kompensation .....	339
9.5 Eigenheimrente: Immobilien in der Riester-Rente .....	344
9.6 Zusammenfassung .....	351
9.7 Literaturverzeichnis .....	352
<b>10 Die Corona-Krise in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und der Immobilienwirtschaft</b> .....	353
<i>Prof. Dr. Marco Wölflle</i>	
10.1 Das Bruttoinlandsprodukt als wirtschaftlicher Leistungsindikator .....	355
10.2 Nutzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung als Beschreibungs- und Prognosemodell .....	361
10.3 Gesamtwirtschaftliche Wirkungen der Corona-Krise .....	366
10.4 VGR und Auswirkungen der Corona-Krise auf die Immobilienwirtschaft .....	368
10.5 Maßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise und Schlussfolgerungen zu deren Wirkung .....	374
10.6 Literaturverzeichnis .....	377

## Teil II Bewertung von Immobilien und Immobiliengesellschaften

<b>11 Immobilienbewertung in der Bundesrepublik Deutschland</b> . . . . .	381
<i>Prof. Dipl. Ing. Wolfgang Kleiber</i>	
11.1 Einleitung . . . . .	383
11.2 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte . . . . .	385
11.3 Verkehrswert (Marktwert) . . . . .	387
11.4 Wertermittlungsverfahren . . . . .	391
11.5 Ertragswertverfahren . . . . .	396
11.6 Sachwertverfahren . . . . .	413
<b>12 Moderne Immobilienbewertung mithilfe der Discounted Cashflow-Verfahren</b> . . . . .	415
<i>Prof. Dr. Claudia B. Wöhle</i>	
12.1 Überblick über die Discounted Cashflow-Verfahren . . . . .	417
12.2 Determinanten für die Immobilienbewertung . . . . .	423
12.3 Anwendungsbeispiel . . . . .	433
12.4 Verwendung der DCF-Wertansätze für Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen . . . . .	453
12.5 Literaturverzeichnis . . . . .	463
<b>13 Barwert- und Endwertmodelle der klassischen dynamischen Investitionsrechnung mit Gewinnsteuern – Theoretische Grundlagen und Anwendung in einer immobilienwirtschaftlichen Fallstudie</b> . . . . .	465
<i>Prof. Dr. Dres. h. c. Henner Schierenbeck und Prof. Dr. Claudia B. Wöhle</i>	
13.1 Theoretische Grundlagen . . . . .	467
13.2 Immobilienwirtschaftliche Fallstudie zur Investitionsplanung . . . . .	484
13.3 Literaturverzeichnis . . . . .	504
<b>14 Quantitative Methoden in Verkehrswertermittlung und Marktanalyse</b> . . . . .	505
<i>Prof. Dr. Harald Nitsch</i>	
14.1 Einsatzbereiche quantitativer Methoden . . . . .	507
14.2 Hedonische Preismodelle . . . . .	508
14.3 Tobins $q$ als Analyserahmen für Marktlagen . . . . .	526
14.4 Literaturverzeichnis . . . . .	546

<b>15 Die Bewertung von bestandshaltenden Immobiliengesellschaften</b>	549
<i>Prof. Dr. Heinz Rehkugler</i>	
15.1 Mögliche Besonderheiten der Bewertung von Immobilienunternehmen .....	551
15.2 Verfahren zur Bewertung von bestandshaltenden Immobiliengesellschaften .....	553
15.3 Die Bewertungsverfahren DCF und NAV im Vergleich .....	579
15.4 Wert und Preis von Immobiliengesellschaften: NAV vs. Börsenkurs .....	585
15.5 Zusammenfassung .....	593
15.6 Literaturverzeichnis .....	594
<b>Autorenverzeichnis</b> .....	599
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	605