

Günter Vornholz

# **Entwicklungen und Megatrends der Immobilienwirtschaft**

---

3., grundlegend überarbeitete und aktualisierte Auflage

**DE GRUYTER**  
OLDENBOURG

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>V</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>VII</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>XI</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2 Immobilienwirtschaft und -märkte – Definitionen und Abgrenzungen</b>	<b>3</b>
2.1 Immobilien.....	4
2.1.1 Definitionen und Abgrenzungen .....	4
2.1.2 Immobilienarten .....	5
2.1.3 Besonderheiten der Immobilien .....	11
2.1.4 Besonderheiten der Immobilienmärkte .....	12
2.2 Immobilienwirtschaft.....	17
2.3 Immobilienmärkte.....	19
2.3.1 Projektentwicklungsmarkt .....	21
2.3.2 Vermietungsmärkte .....	21
2.3.3 Verwertungsmärkte .....	31
2.3.4 Immobilien-Investmentmärkte.....	31
2.4 Akteure der Immobilienwirtschaft und -märkte.....	42
2.4.1 Die Marktteilnehmer während des Lebenszyklus einer Immobilie.....	42
2.4.2 Die Marktteilnehmer des Investmentmarktes .....	47
<b>3 Entwicklung der Immobilienwirtschaft und -märkte</b>	<b>57</b>
3.1 Geschichte der deutschen Immobilienbranche.....	57
3.1.1 Entwicklung der Immobilienwirtschaft.....	57
3.1.2 Indikatoren: Quantitative Entwicklung der Immobilienwirtschaft .....	68
3.2 Immobilien-Investmentmarkt.....	75
3.2.1 Ursachen der globalen und nationalen Marktentwicklung .....	76
3.2.2 Entwicklung des globalen Immobilien-Investmentmarktes .....	78
3.2.3 Entwicklung des Immobilien-Investmentmarktes in Deutschland.....	81
3.3 Büroimmobilienmarkt.....	91
3.3.1 Angebot – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....	92
3.3.2 Nachfrage – Einflussfaktoren und Entwicklungen.....	95
3.3.3 Marktergebnis und -entwicklungen.....	99

3.4	Einzelhandelsimmobilienmarkt .....	104
3.4.1	Angebot – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....	105
3.4.2	Nachfrage – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....	108
3.4.3	Marktergebnis und -entwicklungen .....	111
3.5	Wohnimmobilienmarkt .....	114
3.5.1	Angebot – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....	116
3.5.2	Nachfrage – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....	123
3.5.3	Marktergebnisse.....	129
<b>4</b>	<b>Zukunft der Immobilienwirtschaft und -märkte – Megatrends</b>	<b>143</b>
4.1	Megatrends .....	144
4.2	Globalisierung .....	145
4.2.1	Globalisierung der Immobilienwirtschaft .....	146
4.2.2	Globalisierung und Immobilien-Investmentmarkt .....	148
4.2.3	Globalisierung und Büroimmobilienmarkt .....	150
4.2.4	Globalisierung und Einzelhandelsimmobilienmarkt.....	153
4.2.5	Globalisierung und Wohnungsmarkt .....	155
4.3	Wirtschaftsentwicklung: Wachstum und Wandel.....	156
4.3.1	Wirtschaftsentwicklung und Immobilienwirtschaft .....	160
4.3.2	Wirtschaftsentwicklung und Immobilien-Investmentmarkt.....	161
4.3.3	Wirtschaftsentwicklung und Büroimmobilienmarkt.....	161
4.3.4	Wirtschaftsentwicklung und Einzelhandelsimmobilienmarkt.....	164
4.3.5	Wirtschaftsentwicklung und Wohnungsmarkt .....	165
4.4	Demografische Entwicklung .....	167
4.4.1	Demografische Entwicklung und Immobilienwirtschaft .....	170
4.4.2	Demografische Entwicklung und Immobilien-Investmentmarkt.....	172
4.4.3	Demografische Entwicklung und Büroimmobilienmarkt .....	173
4.4.4	Demografische Entwicklung und Einzelhandelsimmobilienmarkt.....	174
4.4.5	Demografische Entwicklung und Wohnungsmarkt.....	176
4.5	Finanzmärkte .....	179
4.5.1	Finanzmärkte und Immobilienmärkte.....	181
4.5.2	Finanzmärkte und Immobilien-Investmentmarkt.....	183
4.5.3	Finanzmärkte und Büroimmobilienmarkt.....	186
4.5.4	Finanzmärkte und Einzelhandelsimmobilienmarkt .....	188
4.5.5	Finanzmärkte und Wohnungsmarkt .....	190
4.6	Digitalisierung .....	192
4.6.1	Digitalisierung und Immobilienwirtschaft .....	196
4.6.2	Digitalisierung und Immobilien-Investmentmarkt.....	202
4.6.3	Digitalisierung und Büroimmobilienmarkt.....	204
4.6.4	Digitalisierung und Einzelhandelsimmobilienmarkt .....	208
4.6.5	Digitalisierung und Wohnungsmarkt .....	212
4.7	Nachhaltigkeit.....	216
4.7.1	Nachhaltigkeit und Immobilienwirtschaft .....	219

---

4.7.2	Nachhaltigkeit und Immobilien-Investmentmarkt .....	224
4.7.3	Nachhaltigkeit und Büroimmobilienmarkt .....	225
4.7.4	Nachhaltigkeit und Einzelhandelsimmobilienmarkt .....	227
4.7.5	Nachhaltigkeit und Wohnungsmarkt .....	228
<b>Literatur</b>		<b>233</b>
<b>Index</b>		<b>235</b>