

Immobilienmärkte und Immobilienbewertung

herausgegeben von

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke

Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

und

Prof. Dr. Heinz Rehkugler
Albert-Ludwigs-Universität Freiburg

2., vollständig überarbeitete Auflage

Verlag Franz Vahlen München

Inhaltsübersicht

Vorwort V

Abbildungsverzeichnis XV

Teil I Immobilienanlage und Immobilienmärkte

1 Kapitalanlagen in Immobilien - Das Anlagespektrum 3

Prof. Dr. Heinz Rehkugler

- 1.1 Immobilieninvestments: Übersicht 5
- 1.2 Formen der indirekten Immobilienanlage 10
- 1.3 Marktstrukturen und Marktpotenziale 45
- 1.4 Literaturverzeichnis 50

2 Die Auswertung von Immobilienmarktdaten mit statistischen Modellen 51

Prof. Dr. Siegfried Hauser

- 2.1 Häufigkeiten, Merkmalsklassen und Verteilungsformen 53
- 2.2 Aussagefähigkeit von Maßzahlen 60
- 2.3 Das Konzept der Wahrscheinlichkeiten 79
- 2.4 Regressionsanalyse 86
- 2.5 Zeitreihenanalysen und Prognosen 93

3 Tobins q: Vom Analyserahmen zum praktischen Tool 101

Prof. Dr. Harald Nitsch, DHBW Mannheim

- 3.1 Problemstellung 103
- 3.2 Tobins q als Analyserahmen 104
- 3.3 Tobins q als praktisches Tool: Übertragung auf Immobilienmärkte 112
- 3.4 Fallstudie: Immobilieninvestition in Baden-Württemberg 117
- 3.5 Fazit 125
- 3.6 Literaturverzeichnis 125

4 Die demografische Entwicklung in Europa und ihre Implikationen für Immobilienmärkte 127

Dr. Tobias Just

- 4.1 Einführung: Droht der Asset Meltdown? 129
- 4.2 Demografische Trends in Europa 130

4.3	Auswirkungen für Wohnungsmärkte	139
4.4	Auswirkungen für Büromärkte	149
4.5	Schlussbemerkungen	156
4.6	Literaturverzeichnis	157
5	Preisblasen auf Wohnimmobilienmärkten	159
	<i>Prof. Dr. Heinz Rehkugler und Tobias Rombach</i>	
5.1	Einführung: Aktuelle Entwicklungen auf den internationalen Wohnimmobilienmärkten	161
5.2	Definition von Preisblasen	162
5.3	Erklärungsansätze für das Entstehen von Preisblasen auf Wohnimmobilienmärkten	164
5.4	Erkennung von Preisblasen	178
5.5	Empirische Analyse der Wohnimmobilienmärkte	187
5.6	Literaturverzeichnis	198
6	Die Immobilienkrise in den USA - Ursachen und Konsequenzen für das globale Finanzsystem	203
	<i>Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke</i>	
6.1	Zur Problemstellung	205
6.2	Akteure und Abläufe	206
6.3	Wirtschaftspolitische Fehlsteuerungen	211
6.4	Zukunftsprobleme der Gestaltung wirtschaftspolitischer Rahmenbedingungen	215
6.5	Zusammenfassung	221
6.6	Literaturverzeichnis	222
7	Immobilien als Bestandteil von Vermögensportfolios	223
	<i>Prof. Dr. Heinz Rehkugler</i>	
7.1	Einführung	225
7.2	Performancemaße	226
7.3	Renditen und Risiken von Immobilienprodukten im Vergleich	239
7.4	Diversifikationspotenziale von Immobilien- bzw. Mixed-Asset Portfolios	245
7.5	Literaturverzeichnis	253
 Teil II Bewertung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		
	Immobilienbewertung in der Bundesrepublik Deutschland	257
	<i>Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber, Berlin Ministerialrat a.D., FRICS</i>	
8.1'	Einleitung	259
8.2	Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	261
8.3	Verkehrswert (Marktwert)	262
8.4	Wertermittlungsverfahren	267

8.5	Ertragswertverfahren	272
8.6	Sachwertverfahren	290
9	Moderne Immobilienbewertung mithilfe der Discounted Cashf low-Verfahren	291
	<i>Prof. Dr. Claudia B. Wohle</i>	
9.1	Überblick über die Discounted Cashflow-Verfahren	293
9.2	Determinanten für die Immobilienbewertung	298
9.3	Anwendungsbeispiel	309
9.4	Verwendung der DCF-Wertansätze für Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen	328
9.5	Literaturverzeichnis	338
10	Barwert- und Endwertmodelle der klassischen dynamischen Investitionsrechnung mit Gewinnsteuern - Theoretische Grundlagen und Anwendung in einer immobilienwirtschaftlichen Fallstudie	341
	<i>Prof. Dr. Dres. h.c. Henner Schierenbeck und Prof. Dr. Claudia B. Wohle</i>	
10.1	Theoretische Grundlagen	343
10.2	Immobilienwirtschaftliche Fallstudie zur Investitionsplanung	358
10.3	Literaturverzeichnis	377
11	Hedonische Modelle als Instrumente der Verkehrswertermittlung und Marktanalyse	379
	<i>Prof. Dr. Harald Nitsch, DHBW Mannheim</i>	
11.1	Problemstellung	381
11.2	Hedonische Modelle	382
11.3	Die Konstruktion hedonischer Modelle	387
11.4	Anwendungen hedonischer Modelle	391
11.5	Hedonische Modelle - eine abschließende Betrachtung	398
11.6	Literaturverzeichnis	399
12	Immobilienbewertung im Lichte rationaler Kapitalanlageentscheidungen	401
	<i>Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke</i>	
12.1	Merkmale des Vermögensguts Immobilie	403
12.2	Das „magische Dreieck“ rationaler Kapitalanlageentscheidungen	404
12.3	Probleme der Ermittlung erwarteter Erträge von Immobilien...	407
12.4	Risiken der Immobilienbewertung	409
12.5	Liquidierbarkeit, Marktstruktur und Konjunkturdynamik	411
12.6	Literaturverzeichnis	415

13 Die Bewertung von Immobiliengesellschaften	417
<i>Prof. Dr. Heinz Rehkugler</i>	
13.1 Von der Immobilie zur Immobiliengesellschaft	419
13.2 Verfahren zur Bewertung von Immobiliengesellschaften.	420
13.3 Die Bewertungsverfahren im Vergleich	439
13.4 Überrenditemodelle als Brücke zwischen DCF, NAV und Börse	449
13.5 Zusammenfassung.	450
13.6 Literaturverzeichnis.	451
14 Die Immobilie im Spannungsfeld kontinentaleuropäischer und internationaler Rechnungslegungsvorschriften	453
<i>Prof. Dr. Dres. h. c. Henner Schierenbeck und Dr. Simon Zaby</i>	
14.1 Einleitung	455
14.2 Grundlagen zur Rechnungslegung nach HGB und IFRS/IAS...	456
14.3 Die bilanzielle Behandlung von Immobilienvermögen nach HGB und IFRS/IAS.	461
14.4 Die Umstellung der Immobilienbilanzierung von HGB auf IFRS/IAS.	470
14.5 Fazit	474
14.6 Literaturverzeichnis.	474
Autorenverzeichnis	477
Stichwortverzeichnis	481