

Inhaltsverzeichnis

Einleitung und Zielsetzung	5
1 Volkswirtschaftliche Grundlagen	7
1.1 Mankiws 10 Regeln	7
1.2 Fazit	13
1.3 Aufgaben	14
2 Besonderheiten des Immobilienmarktes	15
2.1 Intransparenz und Informationskosten	16
2.1.1 Such- und Informationskosten	16
2.1.2 Asymmetrische Information	18
2.2 Lange Nutzungsdauer und hohe Kapitalbindung	19
2.3 Externe Effekte	21
2.4 Marktmacht	23
2.5 Rolle des Staates	25
2.5.1 Festlegung der Rahmenbedingungen	25
2.5.2 Grundlagen der (Immobilien-)Besteuerung	26
2.5.3 Subventionen für Mieter und Selbstnutzer	29
2.5.4 Öffentliche Hand als Bestandshalter?	30
2.6 Immobilienmarkt zwischen Marktversagen und Staatsversagen	34
2.7 Aufgaben	35
3 Bestimmungsgründe für Immobilienpreise	36
3.1 Immobilienangebot	36
3.2 Immobiliennachfrage	38
3.2.1 Einkommen	39
3.2.2 Demographie	39
3.2.3 Mieten	41
3.2.4 Zinsen	42
3.3 Preisbildung auf den Immobilienmärkten	43
3.4 Besonderheiten von Büroimmobilien- und Einzelhandelsimmobilienmärkten	46
3.5 Aufgaben	47

4	Immobilien- und Kapitalmarkt	48
4.1	Grundlagen des Kapitalmarktes	48
4.2	Immobilienanlagen im Überblick	50
4.2.1	Geschlossene Immobilienfonds	50
4.2.2	Offene Immobilienfonds	51
4.2.3	Immobilienaktiengesellschaften	52
4.2.4	Alternative Immobilieninvestments	55
4.3	Immobilien als Assetklasse	56
4.3.1	Portfolioinvestitionen und Immobilien	56
4.3.2	Immobilien als Altersvorsorge	58
4.4	Rolle der Banken	59
4.4.1	Volkswirtschaftliche Funktion der Banken	60
4.4.2	Immobilienfinanzierung	61
4.4.3	Refinanzierung von Immobilienfinanzierungen	64
4.4.4	Subprime-Krise	67
4.5	Aufgaben	72
5	Zinsen, Geldpolitik und Immobilienmarkt	73
5.1	Grundzüge der Geldpolitik	74
5.2	Inflation	77
5.2.1	Kosten der Inflation	77
5.2.2	Immobilien und Inflation	78
5.3	Wechselwirkungen zwischen Geldpolitik, Konjunktur und Immobilienmärkten	81
5.4	Aufgaben	85
6	Immobilienzyklen und spekulative Blasen	86
6.1	Ursachen für Immobilienzyklen	87
6.2	Spekulative Blasen	90
6.3	Deutschland in der Sonderrolle	92
6.4	Aufgaben	94
7	Lösungen der Aufgaben	95
	Literaturverzeichnis	100
	Stichwortverzeichnis	103
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	106