

## Studienbrief

# Volkswirtschaftliche Grundlagen für den Immobiliengutachter

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
aktualisiert von Dr. Felix Richter

3. Auflage

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der vdpPfandbriefAkademie unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.



# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung und Zielsetzung</b>	<b>5</b>
<b>1 Volkswirtschaftliche Grundlagen</b>	<b>7</b>
1.1 Mankiws zehn Regeln	7
1.2 Fazit	13
1.3 Aufgaben	14
<b>2 Besonderheiten des Immobilienmarktes</b>	<b>15</b>
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	20
2.4 Marktmacht	22
2.5 Rolle des Staates	24
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	32
2.7 Aufgaben	33
<b>3 Bestimmungsgründe für Immobilienpreise</b>	<b>34</b>
3.1 Immobilienangebot	34
3.2 Immobiliennachfrage	36
3.2.1 Einkommen	36
3.2.2 Demografie	37
3.2.3 Mieten	39
3.2.4 Zinsen	40
3.3 Preisbildung auf den Immobilienmärkten	41
3.4 Besonderheiten von Büroimmobilien- und Einzelhandelsimmobilienmärkten	44
3.5 Aufgaben	45
<b>4 Immobilien- und Kapitalmarkt</b>	<b>46</b>
4.1 Grundlagen des Kapitalmarktes	46
4.2 Immobilienanlagen im Überblick	48
4.2.1 Geschlossene Immobilienfonds	48
4.2.2 Offene Immobilienfonds	49
4.2.3 Immobilienaktiengesellschaften	50
4.2.4 Alternative Immobilieninvestments	52

4.3	Immobilien als Assetklasse	53
4.3.1	Portfolioinvestitionen und Immobilien	53
4.3.2	Immobilien als Altersvorsorge	55
4.4	Rolle der Banken	57
4.4.1	Volkswirtschaftliche Funktion der Banken	57
4.4.2	Immobilienfinanzierung	58
4.4.3	Refinanzierung von Immobilienfinanzierungen	61
4.4.4	Subprime-Krise	64
4.4.5	Eurokrise	67
4.5	Aufgaben	68
<b>5</b>	<b>Zinsen, Geldpolitik und Immobilienmarkt</b>	<b>70</b>
5.1	Grundzüge der Geldpolitik	71
5.2	Inflation	74
5.2.1	Kosten der Inflation	74
5.2.2	Immobilien und Inflation	76
5.2.3	Wechselwirkungen zwischen Geldpolitik, Konjunktur und Immobilienmärkten	78
5.3	Aufgaben	82
<b>6</b>	<b>Immobilienzyklen und spekulative Blasen</b>	<b>83</b>
6.1	Ursachen für Immobilienzyklen	84
6.2	Spekulative Blasen	86
6.3	Deutschland in der Sonderrolle	88
6.4	Aufgaben	91
<b>7</b>	<b>Lösungen der Aufgaben</b>	<b>92</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>97</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>101</b>
	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>104</b>