

Studienbrief

Volkswirtschaftliche Grundlagen für den Immobiliensachverständigen

Prof. Dr. Michael Voigtländer

2. 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.

Stand März 2013

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	20
2.4 Marktmacht	23
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	33
2.7 Aufgaben	34
3 Bestimmungsgründe für Immobilienpreise	35
3.1 Immobilienangebot	35
3.2 Immobiliennachfrage	37
3.2.1 Einkommen	37
3.2.2 Demografie	38
3.2.3 Mieten	40
3.2.4 Zinsen	40
3.3 Preisbildung auf den Immobilienmärkten	42
3.4 Besonderheiten von Büroimmobilien- und Einzelhandelsimmobilienmärkten	45
3.5 Aufgaben	46
4 Immobilien- und Kapitalmarkt	47
4.1 Grundlagen des Kapitalmarktes	47
4.2 Immobilienanlagen im Überblick	49
4.2.1 Geschlossene Immobilienfonds	49
4.2.2 Offene Immobilienfonds	50
4.2.3 Immobilienaktiengesellschaften	51
4.2.4 Alternative Immobilieninvestments	53

4.3	Immobilien als Assetklasse	54
4.3.1	Portfolioinvestitionen und Immobilien	54
4.3.2	Immobilien als Altersvorsorge	57
4.4	Rolle der Banken	58
4.4.1	Volkswirtschaftliche Funktion der Banken	58
4.4.2	Immobilienfinanzierung	59
4.4.3	Refinanzierung von Immobilienfinanzierungen	62
4.4.4	Subprime-Krise	65
4.4.5	Euro-Krise	68
4.5	Aufgaben	70
5	Zinsen, Geldpolitik und Immobilienmarkt	71
5.1	Grundzüge der Geldpolitik	71
5.2	Inflation	75
5.2.1	Kosten der Inflation	75
5.2.2	Immobilien und Inflation	77
5.2.3	Wechselwirkungen zwischen Geldpolitik, Konjunktur und Immobilienmärkten	79
5.3	Aufgaben	83
6	Immobilienzyklen und spekulative Blasen	84
6.1	Ursachen für Immobilienzyklen	85
6.2	Spekulative Blasen	87
6.3	Deutschland in der Sonderrolle	89
6.4	Aufgaben	92
7	Lösungen der Aufgaben	93
	Literaturverzeichnis	98
	Stichwortverzeichnis	101
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	104