

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

| | |
|---|-----------|
| Einleitung und Zielsetzung | 5 |
| 1 Volkswirtschaftliche Grundlagen | 7 |
| 1.1 Mankiws zehn 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 | 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 |
| 3 Bestimmungsgründe für Immobilienpreise | 34 |
| 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 |
| 4 Immobilien- und Kapitalmarkt | 46 |
| 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 |
| 5 | Zinsen, Geldpolitik und Immobilienmarkt | 70 |
| 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 |
| 6 | Immobilienzyklen und spekulative Blasen | 83 |
| 6.1 | Ursachen für Immobilienzyklen | 84 |
| 6.2 | Spekulative Blasen | 86 |
| 6.3 | Deutschland in der Sonderrolle | 88 |
| 6.4 | Aufgaben | 91 |
| 7 | Lösungen der Aufgaben | 92 |
| | Literaturverzeichnis | 97 |
| | Stichwortverzeichnis | 101 |
| | Abbildungs- und Tabellenverzeichnis | 104 |