

# Inhaltsverzeichnis

|  |            |
|--|------------|
| <b>Vorwort</b>   | <b>V</b>   |
| <b>Inhaltsverzeichnis</b>  | <b>VII</b> |
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b>   | <b>XI</b>  |
| <b>1 Einleitung</b>  | <b>1</b>   |
| <b>2 Immobilienwirtschaft und -märkte – Definitionen und Abgrenzungen</b>  | <b>3</b>   |
| 2.1 Immobilien.....  | 4          |
| 2.1.1 Definitionen und Abgrenzungen .....                                  | 4          |
| 2.1.2 Immobilienarten.....   | 5          |
| 2.1.3 Besonderheiten der Immobilien .....                                  | 11         |
| 2.1.4 Besonderheiten der Immobilienmärkte .....                            | 12         |
| 2.2 Immobilienwirtschaft.....  | 17         |
| 2.3 Immobilienmärkte.....  | 19         |
| 2.3.1 Projektentwicklungsmarkt .....                                       | 21         |
| 2.3.2 Vermietungsmärkte .....  | 21         |
| 2.3.3 Verwertungsmärkte .....  | 31         |
| 2.3.4 Immobilien-Investmentmärkte .....                                    | 31         |
| 2.4 Akteure der Immobilienwirtschaft und -märkte .....                     | 42         |
| 2.4.1 Die Marktteilnehmer während des Lebenszyklus einer Immobilie.....    | 42         |
| 2.4.2 Die Marktteilnehmer des Investmentmarktes .....                      | 47         |
| <b>3 Entwicklung der Immobilienwirtschaft und -märkte</b>                  | <b>57</b>  |
| 3.1 Geschichte der deutschen Immobilienbranche.....                        | 57         |
| 3.1.1 Entwicklung der Immobilienwirtschaft.....                            | 57         |
| 3.1.2 Indikatoren: Quantitative Entwicklung der Immobilienwirtschaft ..... | 68         |
| 3.2 Immobilien-Investmentmarkt.....  | 75         |
| 3.2.1 Ursachen der globalen und nationalen Marktentwicklung.....           | 76         |
| 3.2.2 Entwicklung des globalen Immobilien-Investmentmarktes .....          | 78         |
| 3.2.3 Entwicklung des Immobilien-Investmentmarktes in Deutschland .....    | 81         |
| 3.3 Büroimmobilienmarkt.....   | 91         |
| 3.3.1 Angebot – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....                   | 92         |
| 3.3.2 Nachfrage – Einflussfaktoren und Entwicklungen.....                  | 95         |
| 3.3.3 Marktergebnis und -entwicklungen.....                                | 99         |

|          |  |            |
|----------|--|------------|
| 3.4      | Einzelhandelsimmobilienmarkt .....                               | 104        |
| 3.4.1    | Angebot – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....               | 105        |
| 3.4.2    | Nachfrage – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....             | 108        |
| 3.4.3    | Marktergebnis und -entwicklungen .....                           | 111        |
| 3.5      | Wohnimmobilienmarkt .....  | 114        |
| 3.5.1    | Angebot – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....               | 116        |
| 3.5.2    | Nachfrage – Einflussfaktoren und Entwicklungen .....             | 123        |
| 3.5.3    | Marktergebnisse.....   | 129        |
| <b>4</b> | <b>Zukunft der Immobilienwirtschaft und -märkte – Megatrends</b> | <b>143</b> |
| 4.1      | Megatrends .....   | 144        |
| 4.2      | Globalisierung .....   | 145        |
| 4.2.1    | Globalisierung der Immobilienwirtschaft .....                    | 146        |
| 4.2.2    | Globalisierung und Immobilien-Investmentmarkt.....               | 148        |
| 4.2.3    | Globalisierung und Büroimmobilienmarkt .....                     | 150        |
| 4.2.4    | Globalisierung und Einzelhandelsimmobilienmarkt.....             | 153        |
| 4.2.5    | Globalisierung und Wohnungsmarkt .....                           | 155        |
| 4.3      | Wirtschaftsentwicklung: Wachstum und Wandel.....                 | 156        |
| 4.3.1    | Wirtschaftsentwicklung und Immobilienwirtschaft .....            | 160        |
| 4.3.2    | Wirtschaftsentwicklung und Immobilien-Investmentmarkt.....       | 161        |
| 4.3.3    | Wirtschaftsentwicklung und Büroimmobilienmarkt .....             | 161        |
| 4.3.4    | Wirtschaftsentwicklung und Einzelhandelsimmobilienmarkt.....     | 164        |
| 4.3.5    | Wirtschaftsentwicklung und Wohnungsmarkt .....                   | 165        |
| 4.4      | Demografische Entwicklung .....                                  | 167        |
| 4.4.1    | Demografische Entwicklung und Immobilienwirtschaft .....         | 170        |
| 4.4.2    | Demografische Entwicklung und Immobilien-Investmentmarkt.....    | 172        |
| 4.4.3    | Demografische Entwicklung und Büroimmobilienmarkt .....          | 173        |
| 4.4.4    | Demografische Entwicklung und Einzelhandelsimmobilienmarkt.....  | 174        |
| 4.4.5    | Demografische Entwicklung und Wohnungsmarkt.....                 | 176        |
| 4.5      | Finanzmärkte .....   | 179        |
| 4.5.1    | Finanzmärkte und Immobilienmärkte .....                          | 181        |
| 4.5.2    | Finanzmärkte und Immobilien-Investmentmarkt.....                 | 183        |
| 4.5.3    | Finanzmärkte und Büroimmobilienmarkt .....                       | 186        |
| 4.5.4    | Finanzmärkte und Einzelhandelsimmobilienmarkt .....              | 188        |
| 4.5.5    | Finanzmärkte und Wohnungsmarkt .....                             | 190        |
| 4.6      | Digitalisierung .....  | 192        |
| 4.6.1    | Digitalisierung und Immobilienwirtschaft .....                   | 196        |
| 4.6.2    | Digitalisierung und Immobilien-Investmentmarkt.....              | 202        |
| 4.6.3    | Digitalisierung und Büroimmobilienmarkt .....                    | 204        |
| 4.6.4    | Digitalisierung und Einzelhandelsimmobilienmarkt .....           | 208        |
| 4.6.5    | Digitalisierung und Wohnungsmarkt .....                          | 212        |
| 4.7      | Nachhaltigkeit.....  | 216        |
| 4.7.1    | Nachhaltigkeit und Immobilienwirtschaft .....                    | 219        |

|                  |   |            |
|------------------|---|------------|
| 4.7.2            | Nachhaltigkeit und Immobilien-Investmentmarkt .....   | 224        |
| 4.7.3            | Nachhaltigkeit und Büroimmobilienmarkt .....          | 225        |
| 4.7.4            | Nachhaltigkeit und Einzelhandelsimmobilienmarkt ..... | 227        |
| 4.7.5            | Nachhaltigkeit und Wohnungsmarkt .....                | 228        |
| <b>Literatur</b> |   | <b>233</b> |
| <b>Index</b>     |   | <b>235</b> |

