

Günter Vornholz

Internationale Immobilien- ökonomie

Globalisierung der Immobilienmärkte

DE GRUYTER
OLDENBOURG

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XI
1 Einleitung	1
2 Voraussetzungen für internationale Immobilienaktivitäten	3
2.1 Zunehmende grenzüberschreitende Immobilienaktivitäten	3
2.2 Merkmale nationaler Immobilienmärkte	7
2.2.1 Gemeinsamkeiten nationaler Immobilienmärkte	8
2.2.2 Unterschiede nationaler Immobilienmärkten	10
3 Globalisierung der Immobilienmärkte	27
3.1 Einführung: lokale und globale (Immobilien-)Märkte.....	28
3.1.1 Abgrenzung der Begriffe und Konzepte	28
3.1.2 Übertragung auf die Immobilienwirtschaft.....	31
3.2 Ursachen und Voraussetzungen der Globalisierung.....	33
3.2.1 Liberalisierung und Deregulierung	34
3.2.2 Technischer Fortschritt.....	37
3.2.3 Immobilienmarktspezifische Ursachen	39
3.3 Bedingungen für die Globalisierung der Immobilienmärkte	40
3.3.1 Auswirkungen der globalisierten Finanzmärkte	42
3.3.2 Auswirkungen der Globalisierung von Produktion und Handel	50
3.3.3 Auswirkungen der globalisierten Dienstleistungen.....	55
3.3.4 Globalisierung führt zur Angleichung nationaler Immobilienmärkte	58
3.4 Folgen der Globalisierung.....	61
3.4.1 Mehr und neue Märkte.....	62
3.4.2 Mehr und neue Marktteilnehmer.....	64
3.4.3 Mehr und neue Produkte.....	65
3.4.4 Zunehmende Professionalisierung	66
3.4.5 Zunehmende Markttransparenz	67
3.5 Chancen und Risiken der Globalisierung.....	70

4	Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen internationaler Immobilienmärkte	73
4.1	Staat und Immobilienmärkte.....	74
4.1.1	Ordnungspolitik.....	74
4.1.2	Prozesspolitik.....	79
4.2	Internationale Wirtschaftsentwicklung.....	81
4.2.1	Weltwirtschaftliche Entwicklung.....	81
4.2.2	Bruttoinlandsprodukt und Immobilienbestand.....	86
4.2.3	Wirtschaftsentwicklung und Immobilienmarkt.....	89
4.2.4	Konjunkturschwankungen und Immobilienzyklus.....	91
4.3	Internationalen Finanzmärkte.....	95
4.3.1	Kapitalanlage in Immobilien.....	98
4.3.2	Bedeutung der Banken.....	101
4.3.3	Inflation.....	107
4.3.4	Zinsen.....	111
4.3.5	Devisenmarkt.....	113
4.4	Einfluss der demografischen Entwicklung.....	117
4.4.1	Absolute Bevölkerungsentwicklung.....	118
4.4.2	Struktureller demografischer Wandel.....	120
4.4.3	Migration und Verstädterung.....	124
4.4.4	Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Immobilienmärkte.....	127
5	Internationale Standort- und Marktanalysen	135
5.1	Bestimmung des Einzugsgebietes.....	136
5.2	Standortanalyse.....	137
5.3	Marktanalyse.....	139
5.4	Ergebnisse einer Standort- und Marktanalyse.....	142
6	Die Entwicklungen internationaler Immobilienmärkte	145
6.1	Internationale Büroimmobilienmärkte.....	146
6.1.1	Angebot – Einflussfaktoren und Entwicklungen.....	147
6.1.2	Nachfrage – Rahmenbedingungen und Trends.....	153
6.1.3	Marktergebnis.....	157
6.2	Internationale Einzelhandelsimmobilienmärkte.....	166
6.2.1	Angebot – Einflussfaktoren und Entwicklungen.....	167
6.2.2	Nachfrage – Rahmenbedingungen und Trends.....	173
6.2.3	Marktergebnis.....	179
6.3	Internationale Wohnungsmärkte.....	186
6.3.1	Angebot – Einflussfaktoren und Entwicklungen.....	188
6.3.2	Nachfrage – Rahmenbedingungen und Trends.....	196
6.3.3	Marktergebnis.....	201

6.4	Der globale Immobilien-Investmentmarkt.....	211
6.4.1	Institutioneller Immobilien-Investmentmarkt	213
6.4.2	Investmentverhalten internationaler Anleger im Investmentzyklus	215
6.4.3	Entwicklung des globalen Immobilien-Investmentmarktes	216
6.4.4	Marktergebnisse.....	228
Literatur		235
Index		243