

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b> .....	VIII
<b>SYMBOLVERZEICHNIS</b> .....	X
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b> .....	XII
<b>1 Einführung</b> .....	1
1.1 Problemstellung.....	1
1.2 Gang der Untersuchung .....	5
<b>2 Grundlagen der Finanzintermediation</b> .....	7
2.1 Definition Finanzintermediär und seine ökonomische Funktion.....	7
2.2 Arten und Klassifizierung von Finanzintermediären.....	14
<b>3 Immobilien als eigenständige Anlageklasse</b> .....	16
3.1 Immobilie als Wirtschaftsgut.....	17
3.1.1 Definition Immobilie.....	17
3.1.2 Charakteristika von Immobilien.....	19
3.1.3 Klassifizierung von Immobilienarten .....	21
3.2 Der Immobilienmarkt .....	24
3.2.1 Besonderheiten des Immobilienmarkts.....	24
3.2.2 Immobilienteilmärkte .....	27
3.2.3 Determinanten des Immobilienmarkts .....	31
3.2.3.1 Wohnimmobilien .....	35
3.2.3.2 Gewerbeimmobilien .....	38
3.2.3.3 Industrieimmobilien.....	44
3.2.3.4 Sonderimmobilien.....	49
3.2.4 Alternativen für den Immobilieninvestor .....	51

3.2.4 Akteure auf Immobilienmärkten .....	51
3.2.5 Der Immobilienmarkt in Europa .....	53
3.3 Immobilien als Anlageklasse .....	59
3.3.1 Definition Finanzanlage und Anlageklasse .....	59
3.3.2 Abgrenzung der Anlageklasse Immobilien .....	61
3.4 Formen der Finanzanlage in die Anlageklasse Immobilien.....	62
3.4.1 Direktanlage .....	63
3.4.2 Möglichkeiten der indirekten Finanzanlage in Immobilien .....	63
3.4.2.1 Geschlossene Immobilienfonds.....	63
3.4.2.2 Offene Immobilienfonds.....	64
3.4.2.3 Immobilienaktiengesellschaft.....	67
3.4.2.4 REITs.....	67
3.4.2.5 Immobilienderivate .....	68
3.4.3 Vergleich der direkten und indirekten Finanzanlageformen in Immobilien.....	71
<b>4 Grundlagen des Immobilienportfoliomanagements .....</b>	<b>74</b>
4.1 Managementdisziplinen im Rahmen der Immobilienökonomie.....	74
4.1.1 Definition und Abgrenzung der einzelnen Disziplinen .....	74
4.1.2 Immobilienportfoliomanagement.....	80
4.1.2.1 Planung.....	80
4.1.2.2 Steuerung .....	83
4.1.2.3 Kontrolle.....	83
4.1.2.4 Anlagestile .....	85
4.2 Portfoliokonzepte.....	87

4.2.1 Ansätze der Kapitalmarkttheorie.....	88
4.2.2 Portfolio-Selektions-Theorie.....	88
4.2.3 Marktattraktivitäts-Wettbewerbsvorteils-Matrix als qualitatives Modell .....	98
4.3 Rendite und Risiko von Immobilien.....	102
4.3.1 Renditearten .....	102
4.3.1.1 Anfangsrenditen .....	103
4.3.1.2 Objekt-Renditen.....	104
4.3.1.3 Investment-Rendite .....	106
4.3.1.4 Mehrperiodische Betrachtung.....	107
4.3.2 Immobilienrisiken .....	109
4.4 Exkurs: Immobilienbewertung .....	112
4.4.1 Anlässe der Bewertung.....	112
4.4.2 Wertbegriffe .....	112
4.4.3 Rolle des Gutachters .....	116
4.4.4 Bewertungsverfahren.....	117
4.4.4.1 Normierte Verfahren .....	117
4.4.4.1.1 Vergleichswertverfahren .....	118
4.4.4.1.2 Ertragswertverfahren.....	120
4.4.4.1.3 Sachwertverfahren .....	123
4.4.4.2 Nicht-normierte Verfahren .....	125
4.4.4.2.1 Discounted Cash-Flow-Methode.....	125
4.4.4.2.2 Residualwertverfahren .....	126
4.4.4.3 Bewertungsverfahren im internationalen Kontext.....	127
4.5 Immobilienanlagen.....	129

4.5 Immobilienanalysen.....	129
4.5.1 Marktanalyse.....	129
4.5.2 Standortanalyse .....	130
4.5.3 Objektanalyse .....	130
4.5.4 Zusammenfassende Darstellung der Analysen .....	131
<b>5 Diversifikation im Immobilienportfoliomanagement.....</b>	<b>132</b>
5.1 Diversifikationsansätze im Immobilienportfoliomanagement .....	132
5.1.1 Möglichkeiten der Diversifikation .....	133
5.1.2 Sektorale Diversifikation .....	134
5.1.3 Geographische Diversifikation .....	136
5.1.4 Vergleich der sektoralen und geographischen Streuung.....	140
5.1.5 Ökonomische Diversifikationsansätze als neuere geographische Streuungsmodelle .....	143
5.1.6 Fazit – Relevanz homogener Gruppen.....	148
5.2 Eigene empirische Analyse .....	149
5.2.1 Zielsetzung und Aufbau .....	149
5.2.2 Datensätze.....	151
5.2.2.1 EUROSTAT Labour Force Survey .....	151
5.2.2.2 IPD Datensatz .....	154
5.2.3 Methodik .....	155
5.2.3.1 Bestimmung der Branchenspezialisierung .....	156
5.2.3.2 Analyse der verschiedenen Diversifikationsstrategien .....	162
5.2.4 Ergebnisse der Untersuchung .....	163
5.2.4.1 Branchenspezialisierung .....	163

5.2.4.2 Diversifikationsstrategien.....	173
5.2.4.2.1 Effiziente Ränder.....	173
5.2.4.2.2 Homogenität der Branchencluster.....	184
<b>6 Schlussbetrachtung</b> .....	<b>195</b>
6.1 Zusammenfassung der Ergebnisse.....	195
6.2 Implikationen für Forschung und Praxis.....	196
<b>Anhang</b> .....	<b>197</b>
<b>LITERATURVERZEICHNIS</b> .....	<b>226</b>

