

Volker Neumann

Zentrale Implikationen der Globalisierung für die Immobilienwirtschaft

Diplomarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2005 Diplomica Verlag GmbH
ISBN: 9783832489007

Volker Neumann

Zentrale Implikationen der Globalisierung für die Immobilienwirtschaft

Volker Neumann

Zentrale Implikationen der Globalisierung für die Immobilienwirtschaft

Diplomarbeit
Universität Hamburg
Fachbereich Wirtschaftswissenschaften
Institut für Außenhandel und Wirtschaftsintegration
Abgabe Februar 2005



Diplomica GmbH ———
Hermannstal 119k ———
22119 Hamburg ———

Fon: 040 / 655 99 20 ———
Fax: 040 / 655 99 222 ———

agentur@diplom.de ———
www.diplom.de ———

ID 8900

Neumann, Volker: Zentrale Implikationen der Globalisierung für die Immobilienwirtschaft
Hamburg: Diplomica GmbH, 2005
Zugl.: Universität Hamburg, Diplomarbeit, 2005

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Diplomica GmbH
<http://www.diplom.de>, Hamburg 2005
Printed in Germany

INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	6
TABELLENVERZEICHNIS	7
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	8
1 EINLEITUNG	10
2 GRUNDLAGEN	12
2.1 DER GLOBALISIERUNGSBEGRIFF.....	12
2.2 VORAUSSETZUNGEN FÜR GLOBALISIERUNG	12
2.2.1 <i>Änderungen politischer Rahmenbedingungen</i>	12
2.2.2 <i>Veränderung der Transportkosten und –kapazitäten</i>	14
2.2.3 <i>Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologie</i>	15
2.3 ERSCHEINUNGSFORMEN DER GLOBALISIERUNG	16
2.3.1 <i>Internationaler Handel mit Waren und Dienstleistungen</i>	16
2.3.2 <i>Internationale Direktinvestitionen und Finanzmärkte</i>	17
2.3.3 <i>Internationale Arbeitsmärkte</i>	19
2.4 DIE BEGRIFFE IMMOBILIE UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT.....	20
2.5 AKTEURE IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT	21
2.5.1 <i>Projektentwickler und Bauträger</i>	21
2.5.2 <i>Immobilienmakler</i>	22
2.5.3 <i>Immobilienverwalter</i>	23
2.5.4 <i>Immobilienfondsgesellschaften</i>	24
3 DIE GLOBALISIERUNG DES IMMOBILIENANLAGEMARKTES UND IHRE AUSWIRKUNGEN AUF DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT	25
3.1 DER IMMOBILIENANLAGEMARKT IN DEUTSCHLAND.....	25
3.1.1 <i>Allgemeine Entwicklung und Investorengruppen</i>	25
3.1.2 <i>Investmentmodernisierungsgesetz</i>	27
3.1.3 <i>Internationale Anlagepolitik der deutschen Immobilieninvestoren</i>	28
3.2 IMMOBILIENFONDSGESELLSCHAFTEN	30
3.2.1 <i>Die Situation offener Immobilienfonds in Deutschland</i>	30
3.2.2 <i>Entwicklung der Auslandsaktivitäten offener Immobilienfonds</i>	32
3.2.3 <i>Situation und Auslandsaktivitäten geschlossener Immobilienfonds</i>	35
3.2.4 <i>Folgen der erhöhten Auslandsengagements</i>	37

	4
3.3 DIE EINFÜHRUNG VON REITS IN DEUTSCHLAND.....	41
4 INTERNATIONALISIERUNG DES IMMOBILIENMAKLERGESCHÄFTS .43	
4.1 STRUKTUR DES DEUTSCHEN MAKLERMARKTES.....	43
4.2 WANDEL ZU INTERNATIONALEN UNTERNEHMEN.....	45
4.2.1 <i>Abwicklung des internationalen Geschäfts</i>	45
4.2.2 <i>Eingliederung in Maklernetzwerke am Beispiel von „Colliers International Property Inc.“</i>	46
4.3 GESCHÄFTSFELDWANDEL IM INTERNATIONALEN UMFELD	47
4.3.1 <i>Die Globalisierung als Ursache</i>	47
4.3.2 <i>Corporate Advisory Services</i>	49
4.3.3 <i>Investment Management</i>	49
4.4 IMMOBILIENBEWERTUNG VOR DEM HINTERGRUND EINER ZUNEHMENDEN GLOBALISIERUNG	50
4.4.1 <i>Die zunehmende Relevanz internationaler Methoden</i>	50
4.4.2 <i>Klassische deutsche Verfahren im Geltungsbereich des BauGB</i>	52
4.4.2.1 Vergleichswertmethode	52
4.4.2.2 Das Sachwertverfahren.....	53
4.4.2.3 Das Ertragswertverfahren	53
4.4.3 <i>Internationale Verfahren der Bewertung</i>	54
4.4.3.1 Das Discounted-Cash Flow Verfahren.....	54
4.4.3.2 Die Residualwertmethode (Residual Method)	55
5 IMPLIKATIONEN DER GLOBALISIERUNG FÜR PROJEKTENTWICKLER UND BAUTRÄGER	56
5.1 STRUKTUR UND INTERNATIONALITÄT DER DEUTSCHEN ENTWICKLERBRANCHE....	57
5.2 VERÄNDERTE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR PROJEKTFINANZIERUNGEN	58
5.2.1 <i>Aktuelle Entwicklungen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung</i>	58
5.2.2 <i>Die Grundstruktur der neuen Basler Eigenkapitalvereinbarung</i>	59
5.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE FINANZIERUNG IN DER IMMOBILIEN- PROJEKTENTWICKLUNG	60
5.3.1 <i>Schlüsselfaktor Eigenkapital bei der Kreditvergabe</i>	60
5.3.2 <i>Neue Finanzierungsformen in der Immobilien-Projektentwicklung</i>	62
5.3.2.1 Mezzanine-Finanzierung	62
5.3.2.2 Real Estate Private Equity	63
5.3.2.3 Joint-Venture-Finanzierung unter Eigenkapitalbeteiligung einer Bank	65

	5
5.3.2.4 Real Estate Securitisation	65
5.3.3 Auswirkungen der Rating-Prozesse unter Basel II auf die Unternehmens- und Projektstruktur.....	66
6 WEITERE ZENTRALE IMPLIKATIONEN DER GLOBALISIERUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT.....	67
6.1 DAS OFFSHORE-OUTSOURCING IN DEUTSCHLAND UND DIE FOLGEN FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT	67
6.2 VERÄNDERUNGEN IM BEREICH DER LOGISTIKIMMOBILIEN	70
6.2.1 Neue Konzepte für Logistikimmobilien.....	70
6.2.2 Nachfrageanstieg durch Globalisierung	71
6.3 INTERNATIONALISIERUNG DER IMMOBILIENSPEZIFISCHEN AUSBILDUNG.....	72
6.3.1 Die Royal Institution of Chartered Surveyors	72
6.3.2 Immobilienspezifische Ausbildung in Deutschland.....	73
6.3.3 Ansatzpunkte zur Internationalisierung der immobilien-spezifischen Ausbildung	74
7 SCHLUSSBETRACHTUNG.....	76
ANHANG	78
LITERATURVERZEICHNIS	91

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1:** Nutzung der IuK-Technologie weltweit..... S. 15
- Abbildung 2:** Akteure der Projektentwicklung.....S. 22
- Abbildung 3:** Prozentualer Anteil des im Ausland investierten
Immobilienvermögens am Gesamtvermögen.....S. 29
- Abbildung 4:** Entwicklung des Auslandsanteils der Liegenschaften und
Nutzflächen..... S. 34
- Abbildung 5:** Verlauf der Nettomietrendite im In- und Ausland..... S. 35
- Abbildung 6:** Jährlich platziertes Fondsvolumen nach Zielland.....S. 36
- Abbildung 7:** Die Spreizung der Kreditkonditionen unter Basel II.....S. 61
- Abbildung 8:** Grundkonzeption eines Projektentwicklungsfonds.....S. 64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Liste der weltweit größten Dienstleistungsim- und exporteure.....	S. 17
Tabelle 2:	Umfang und Wachstumsraten der weltweiten Direktinvestitionen.....	S. 19
Tabelle 3:	Kumuliertes Fondsvolumen deutscher offener Immobilienfonds.....	S. 30
Tabelle 4:	Korrelationskoeffizientenmatrix der Spitzenmieten europäischer Metropolen.....	S. 32
Tabelle 5:	Gesamtvermögen untersuchter Fonds 2004.....	S. 33
Tabelle 6:	Auslandsanteil der jährlichen Platzierungszahlen.....	S. 36
Tabelle 7:	Auslandsanteil am platzierten Fondsvolumen der letzten fünf Jahre.....	S. 37
Tabelle 8:	Führende Maklerunternehmen Deutschlands.....	S. 44
Tabelle 9:	Risikogewichte im modifizierten Standardansatz.....	S. 60