

Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK)  
Geprüfte Immobilienfachwirtin (IHK)  
Marktorientierung und Vertrieb

Teilmärkte des Grundstücksmarktes

**Manfred Günther öbSV** 

Sachverständiger für die Bewertung von  
Grundstücken, Gebäuden und Bauwerken

# Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung

Außenhandelsbilanz  
EU-Binnenmarkt

Bruttoinlandsprodukt  
(Volkseinkommen)

## Gesamtwirtschaftliche Binnenmärkte

Geldmarkt

Gütermarkt

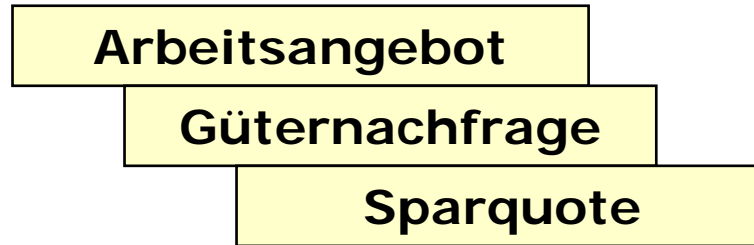
Arbeitsmarkt

Konsumgütermarkt

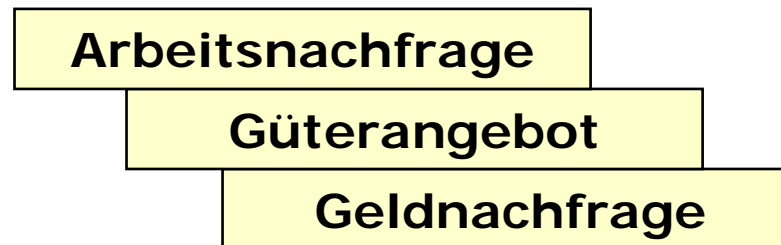
Investitionsgütermarkt

## In der Makroökonomie werden die Marktteilnehmer zu drei Gruppen bzw. Sektoren zusammengefasst

◆ Haushalte



◆ Unternehmen



◆ Staat



**Volkseinkommen = Bruttoinlandsprodukt      $Y = C + S$**

# Gütermarkt

```
graph TD; A[Gütermarkt] --> B[Angebot]; A --> C[Nachfrage]; B --> D["Unternehmen bieten an:  
Konsumgüter  
Investitionsgüter"]; C --> E["Haushalte fragen nach:  
Konsumgütern"]; C --> F["Staat fragt nach:  
Investitionsgütern"];
```

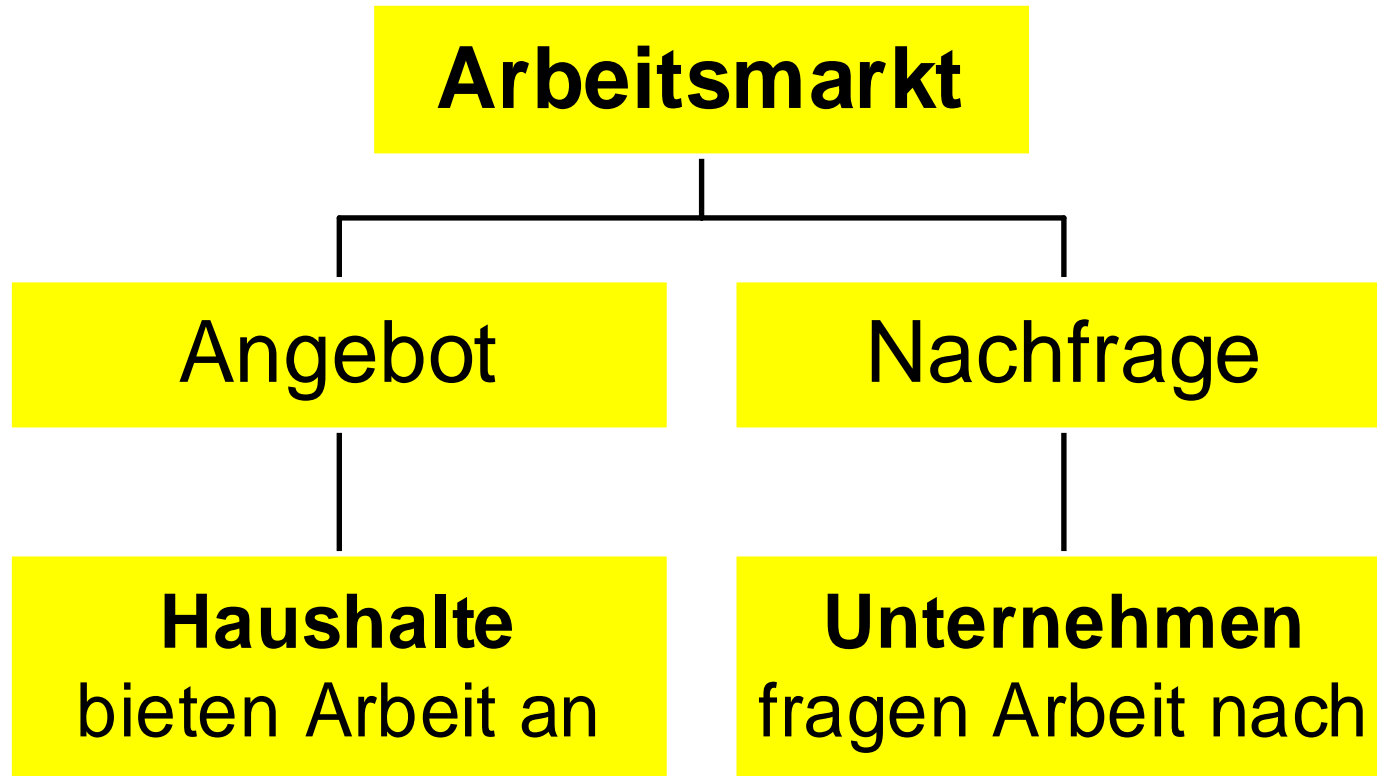
**Angebot**

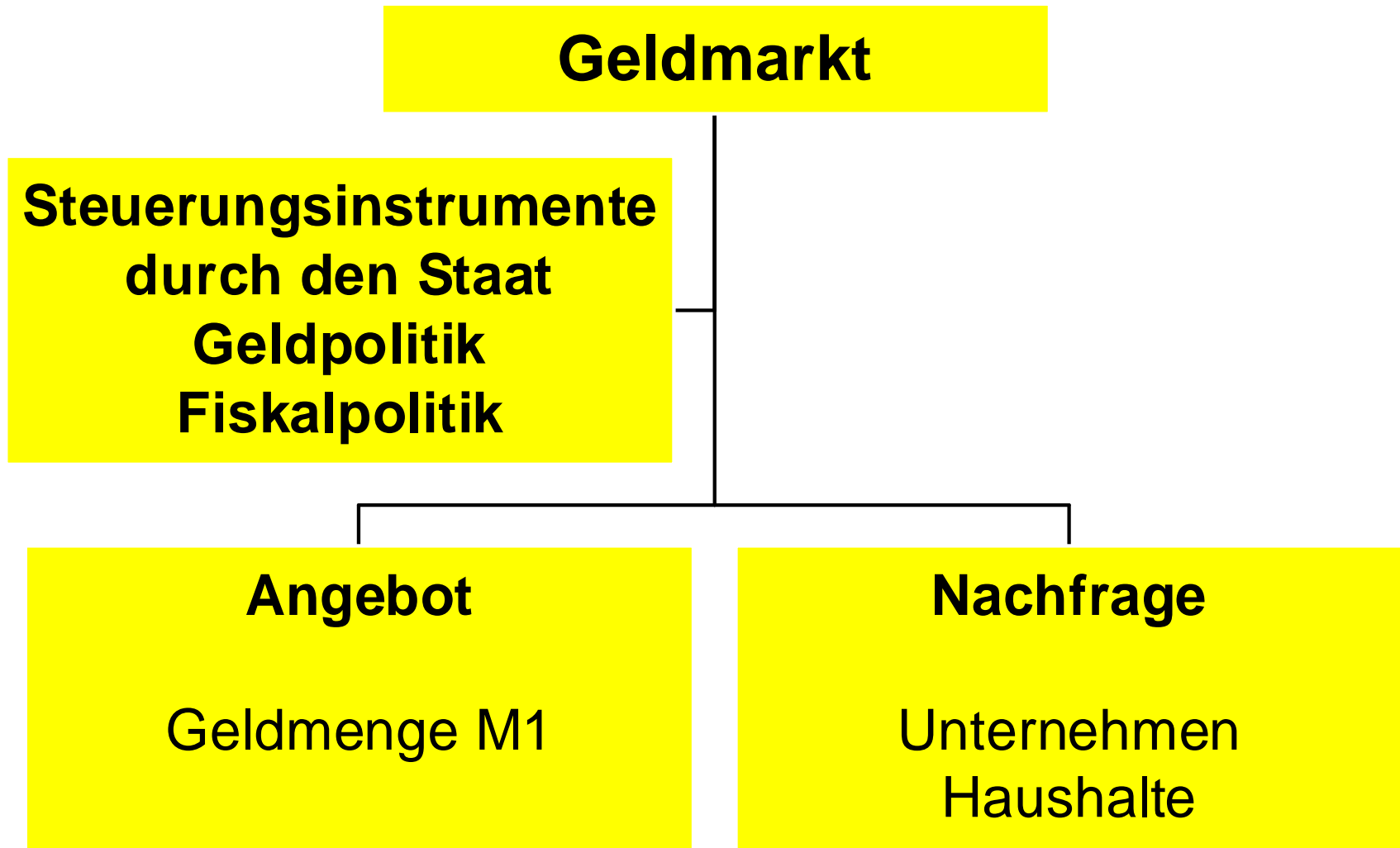
**Nachfrage**

**Unternehmen**  
bieten an:  
Konsumgüter  
Investitionsgüter

**Haushalte**  
fragen nach:  
Konsumgütern

**Staat**  
fragt nach:  
Investitionsgütern

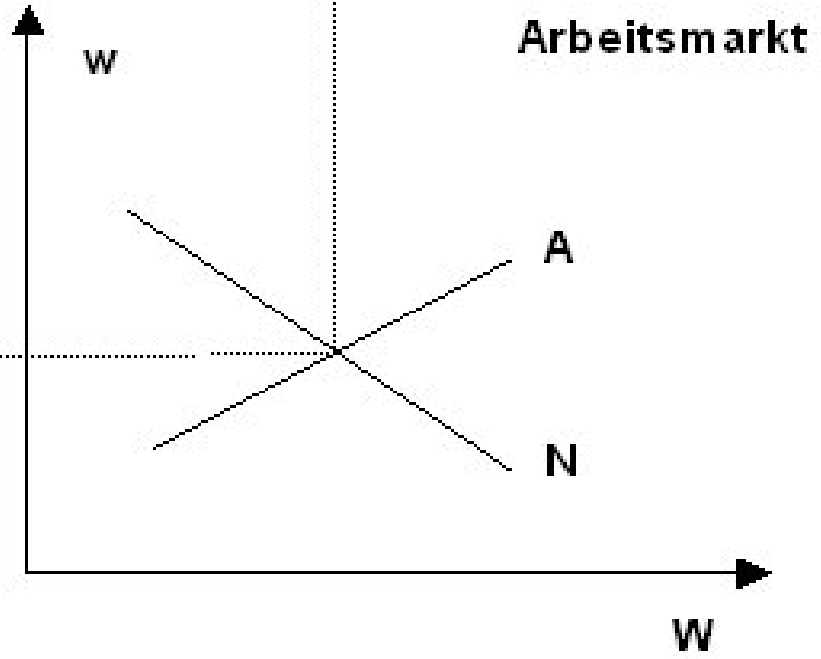
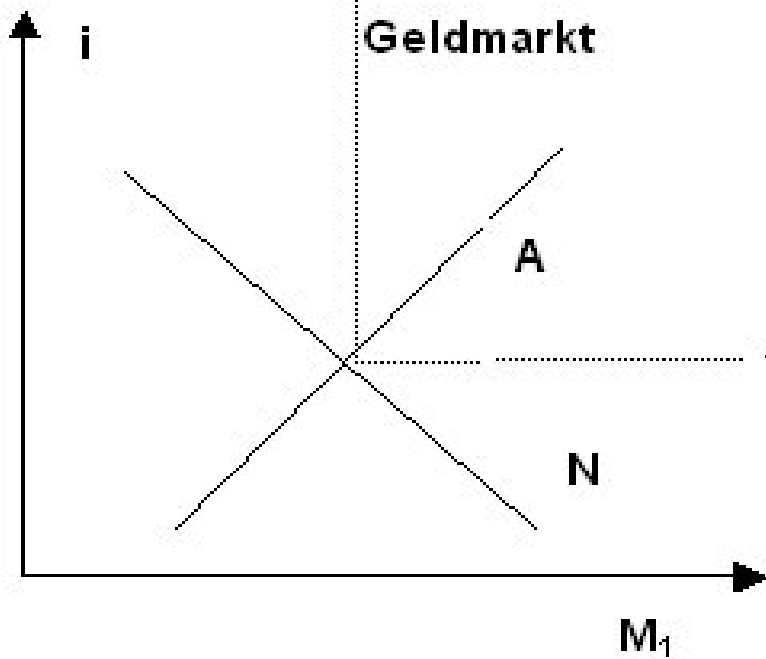
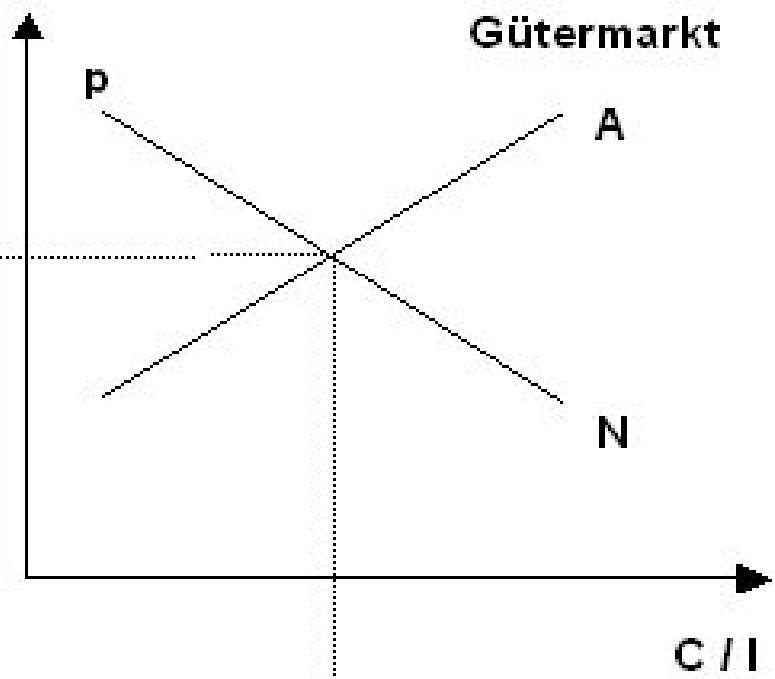
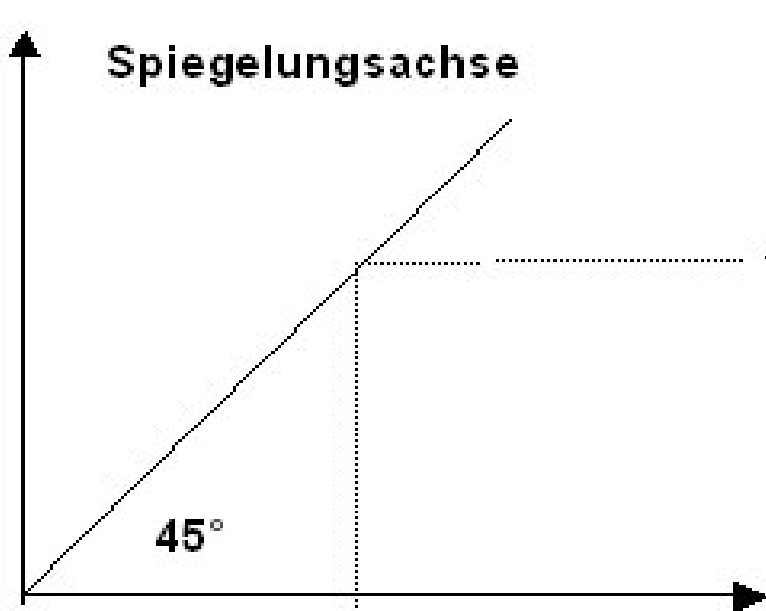


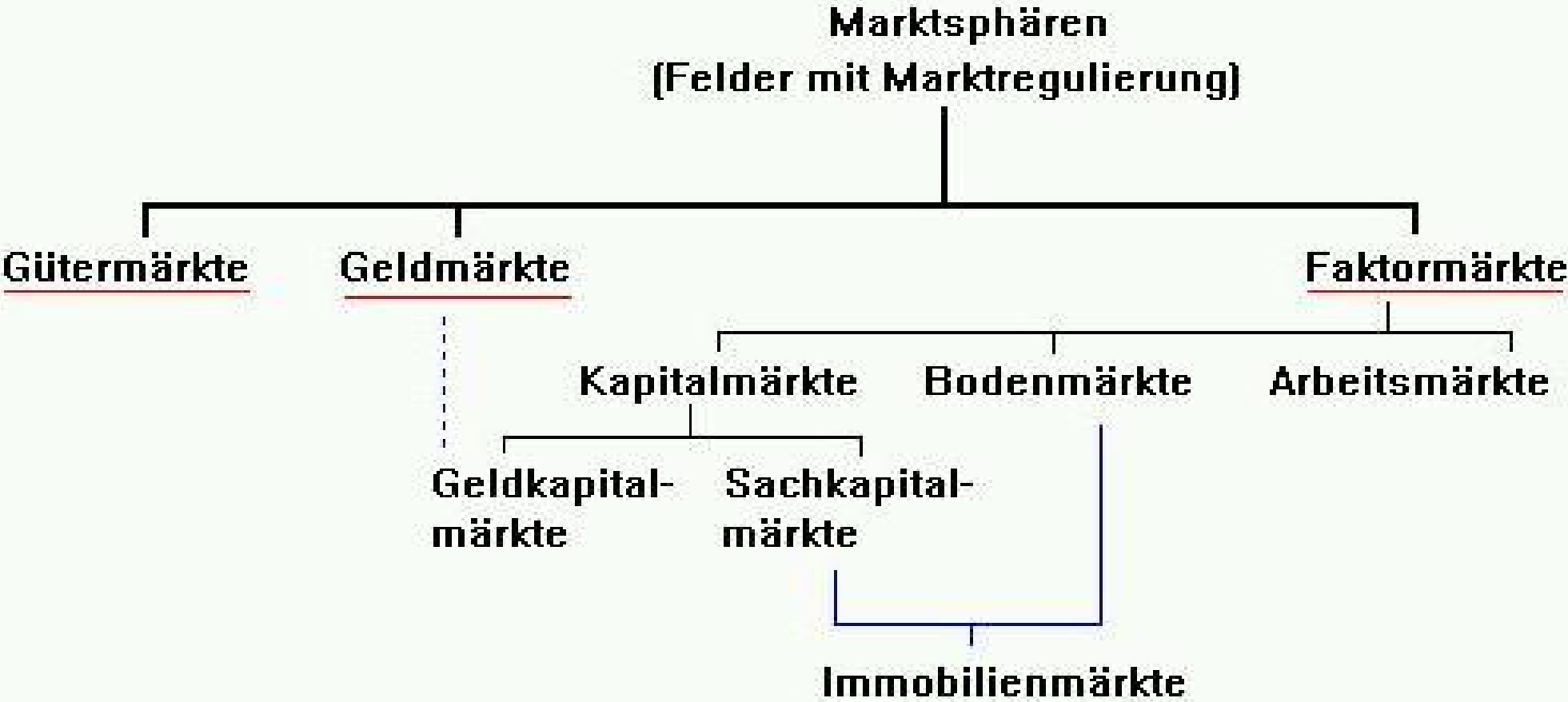


Folie 6: Voraussetzungen für den idealen Markt

- ◆ 1 Gut = 1 Qualität (Homogenität der Güter) , d.h. bei einem Gut mit beispielsweise 3 Qualitätsgruppen spricht man von drei verschiedenen Märkten
- ◆ freie (polypolistische) Konkurrenz
- ◆ vollständiger Informationsaustausch zwischen allen Teilnehmern (Markttransparenz)
- ◆ keine räumliche Ausdehnung, d.h. keine Transportaufwendungen (Punktmarkt)
- ◆ Momentaufnahme vom Markt (Zeitpunkt)







Folie 10: **Marktformen**

<b>Nachfrager</b>  <b>Anbieter</b>	<b>Einer</b>	<b>Wenige</b>	<b>Viele</b>
<b>Einer</b>	<b>Zweiseitiges Monopol</b>	<b>Beschränktes Angebots- monopol</b>	<b>Angebots- monopol</b>
<b>Wenige</b>	<b>Beschränktes Nachfrage- monopol</b>	<b>Zweiseitiges Oligopol</b>	<b>Angebots- oligopol</b>
<b>Viele</b>	<b>Nachfrage- monopol</b>	<b>Nachfrage- oligopol</b>	<b>Polypol</b>

Treffen die Voraussetzungen des "idealen Marktes" auf den Immobilienmarkt zu ?

•1 Gut = 1 Qualität (Homogenität der Güter), d.h. bei einem Gut mit beispielsweise 3 Qualitätsgruppen spricht man von drei verschiedenen Märkten

**Nein**

Jedes Grundstück ist individuell, einmalig und nicht reproduzierbar. Eine Homogenität ist somit nicht gegeben.

•freie (polypolistische) Konkurrenz

**Nein**

Jedes Immobilienangebot stellt ein Lagemonopol dar.

•vollständiger Informationsaustausch zwischen allen Teilnehmern (Markttransparenz)

**Nein**

Selbst die beste Kaufpeissammlung gibt keine vollständige Information.

•keine räumliche Ausdehnung, d.h. keine Transportaufwendungen (Punktmarkt)

**Nein**

gemeint sind hier lediglich transportkostenbereinigte Preise. Immobilien sind aber nicht einmal transportierbar

•Momentaufnahme vom Markt (Zeitpunkt)

**Nein**

Die Reaktionszeiten bis zur Realisierung eines Projektes sind sehr hoch.

## Welches ist das richtige Ordnungsprinzip für Teilmärkte des Grundstücksmarktes?

Ordnungsprinzip nach...

- ◆ nach regionalen Kriterien
- ◆ nach der Art der Bodennutzung
- ◆ nach der Größe
- ◆ nach dem Hintergrund der Kaufentscheidung (Kapitalanlage/Eigennutzung)
- ◆ nach Gebäudeart
- ◆ nach der Lagequalität
- ◆ Andere Kriterien?

# Ordnungsprinzip Bodennutzung

Landwirtschaftliche Flächen	Abbauflächen	Wohnbauflächen	Gewerbeflächen	Verkehrsflächen	Gemeinbedarfsflächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Brachland)</li> <li>• Forst</li> <li>• Weideland</li> <li>• Anbauflächen               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ackerland</li> <li>o Gartenland</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tagebau</li> <li>• Bergbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbebaute Flächen</li> <li>• Bebaute Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbebaute Flächen</li> <li>• Bebaute Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßen,</li> <li>• Wege,</li> <li>• Plätze</li> <li>• Schienen</li> <li>• Wasserwege</li> <li>• Flughäfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit baulicher Zweckbestimmung</li> <li>• Ohne bauliche Zweckbestimmung</li> </ul>

Jeweils unterteilt nach:

- Eigengenutzten Flächen
- Mietflächen

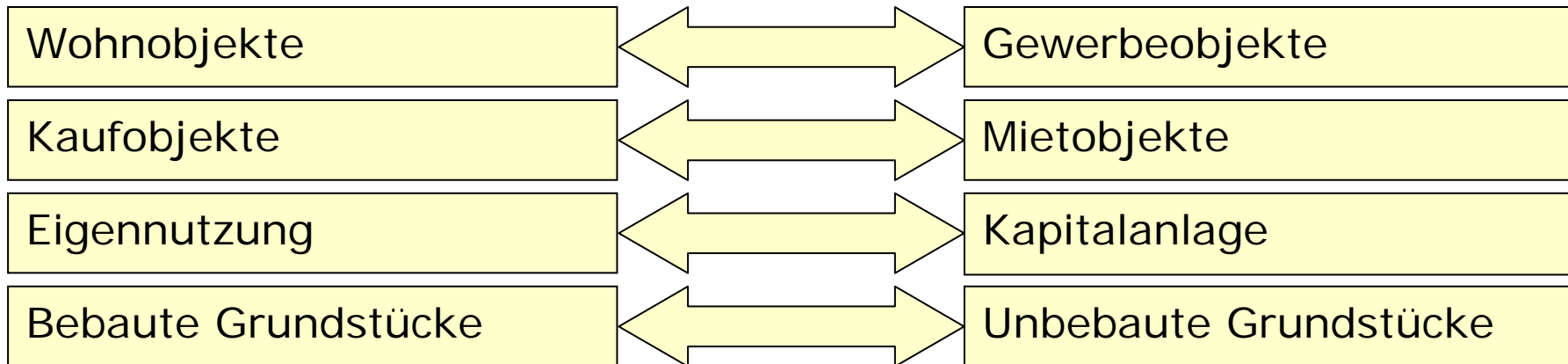
Jeweils unterteilt nach:

- Industrielle Flächen
- Handelsflächen
- Lagerflächen
- Büroflächen
- Sonstige

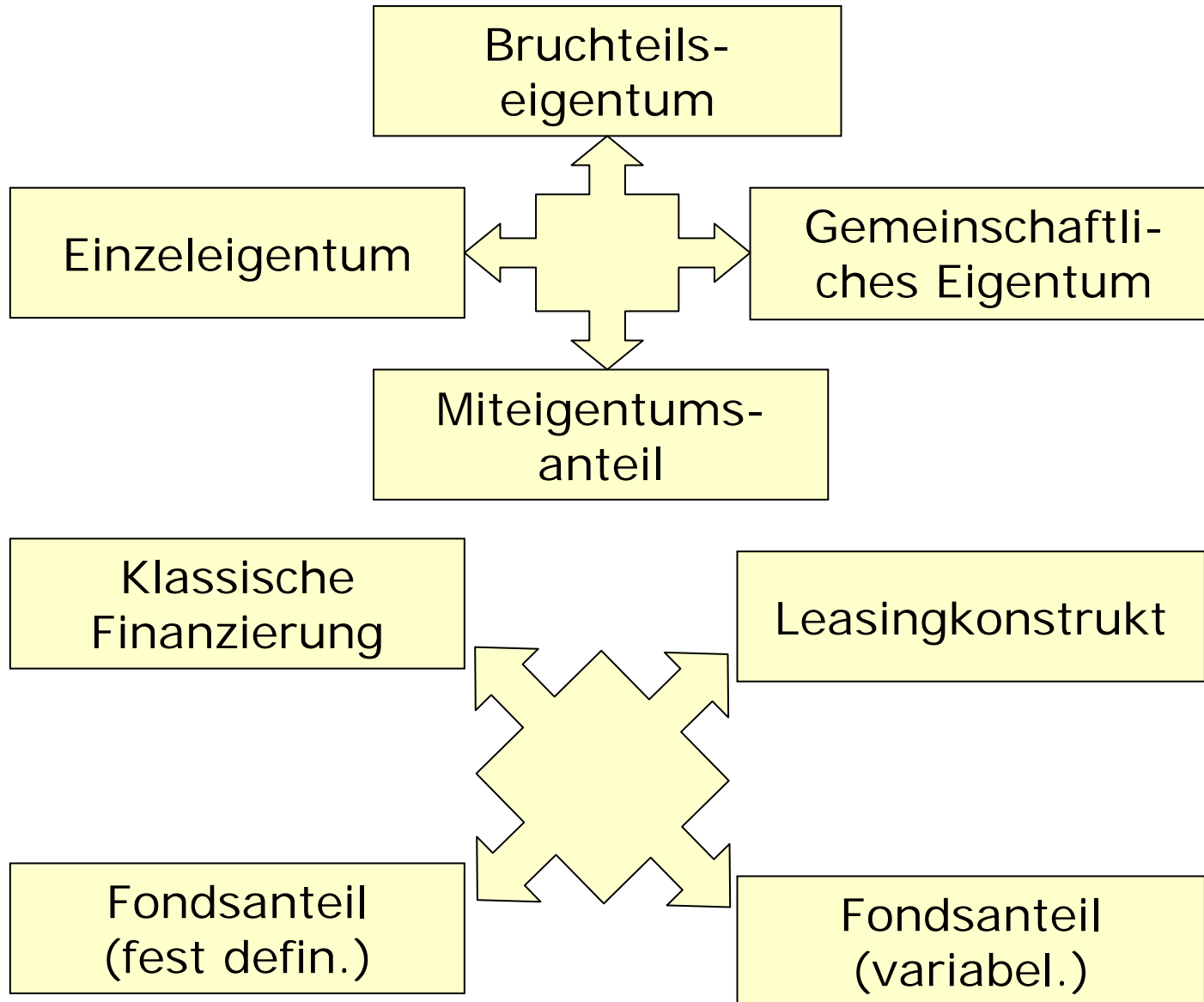
## 1. Regionale Zuordnung

<b>Objektseitig</b>	<b>Personenbezogen</b>
Untersuchungen immer regional	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Lokale Märkte</li><li>➤ Regionale Märkte</li><li>➤ Nationale Märkte</li><li>➤ Internationale Märkte</li></ul>

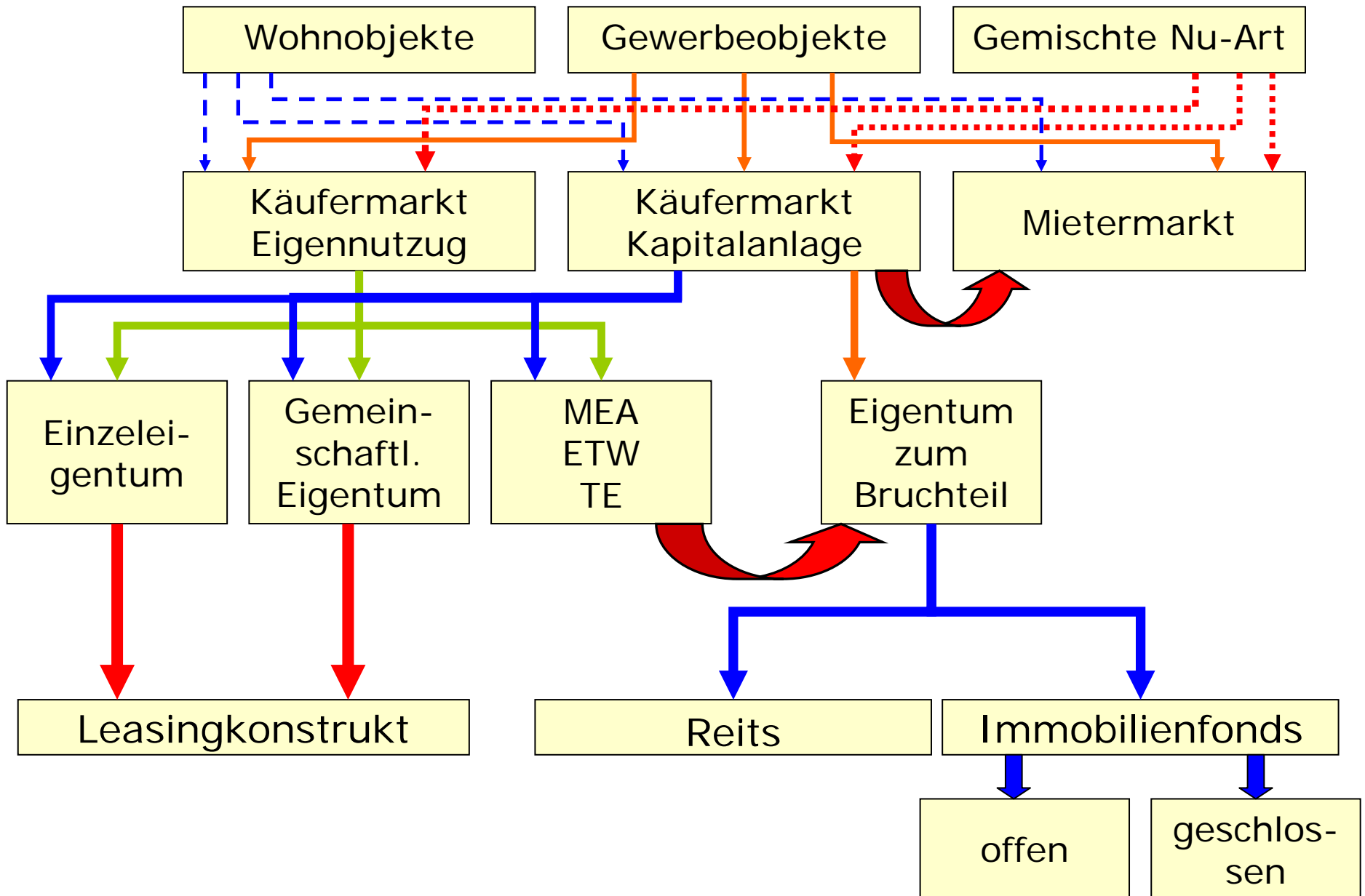
## 2. Weitere Unterscheidungen



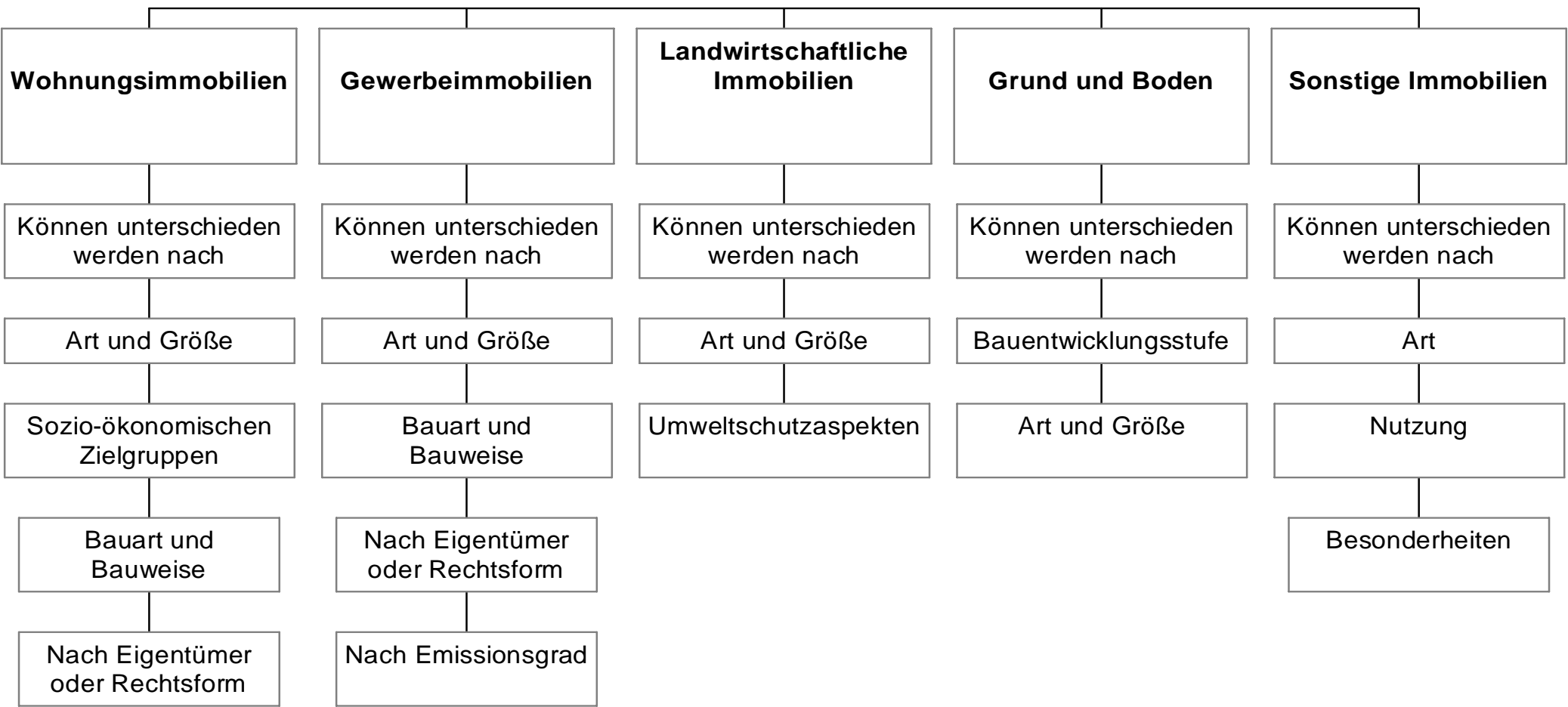
# ...nach Status des Eigentums?



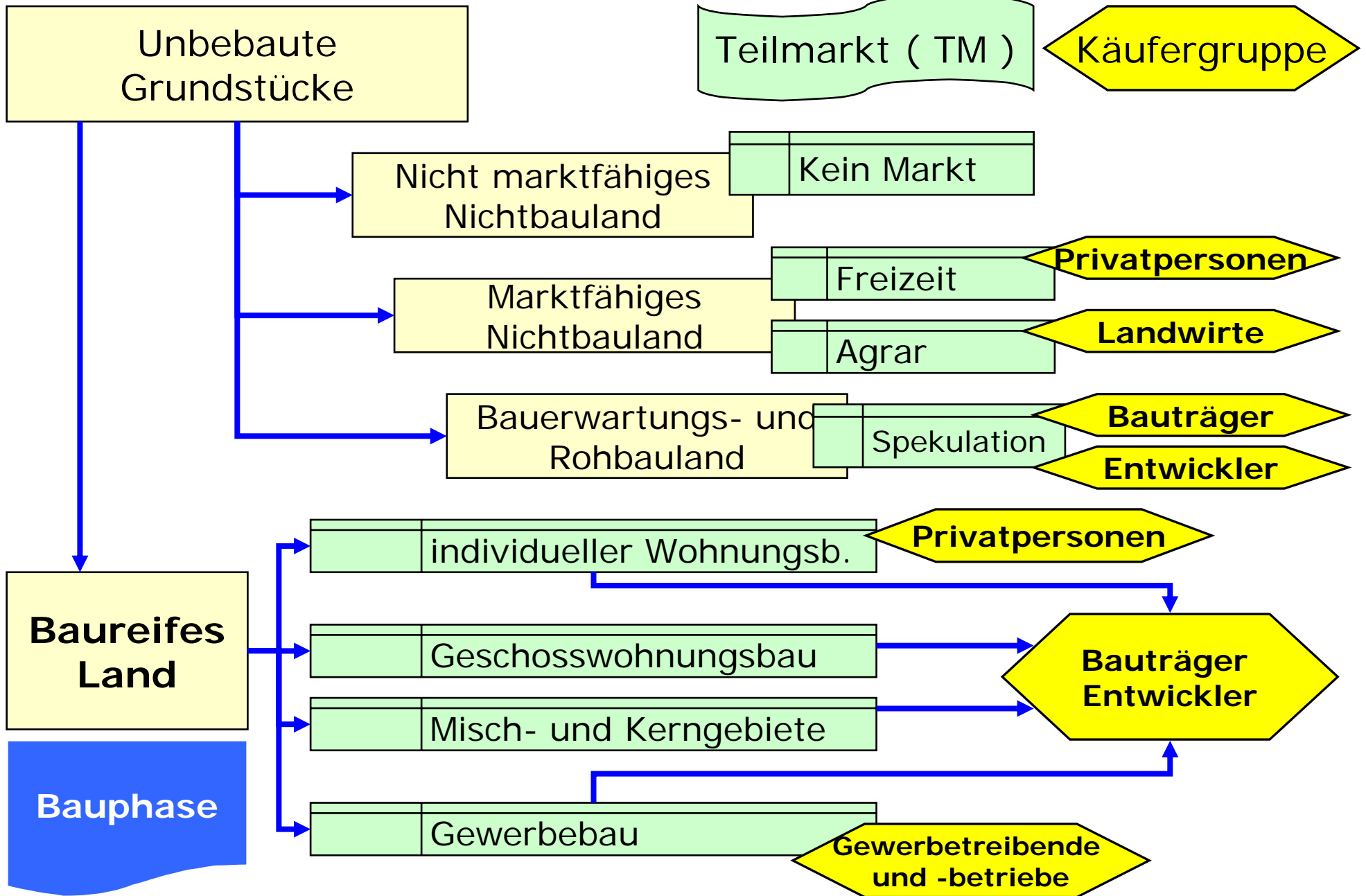
# Strukturen und Zusammenhänge



# Immobilienmärkte



# Teilmarktstrukturen über Entwicklungsstufen von Grundstücken



Bauphase

Teilmarkt ( TM )

Bebaute Grundstücke

Käufergruppe

	Ein- und Zwei- familienhäuser

	Wohn- und Geschäftshäuser

Private  
Eigennutzer

Private  
Kleinanleger

Private  
Großanleger

Gewerbliche  
Großanleger

Institutionelle  
Anleger

	Eigentums- wohnungen

	Gewerbe- und In- dustrieobjekte

	Büro- und Ge- schäftshäuser

Gewerbliche  
Eigennutzer

