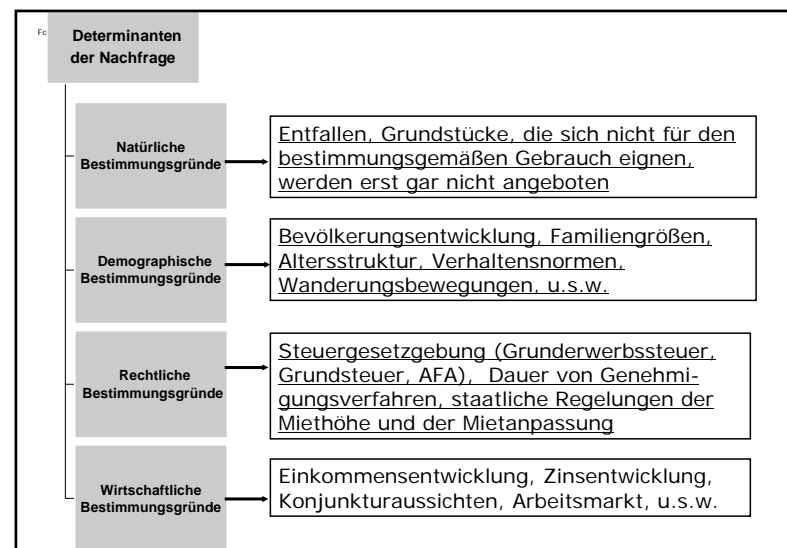
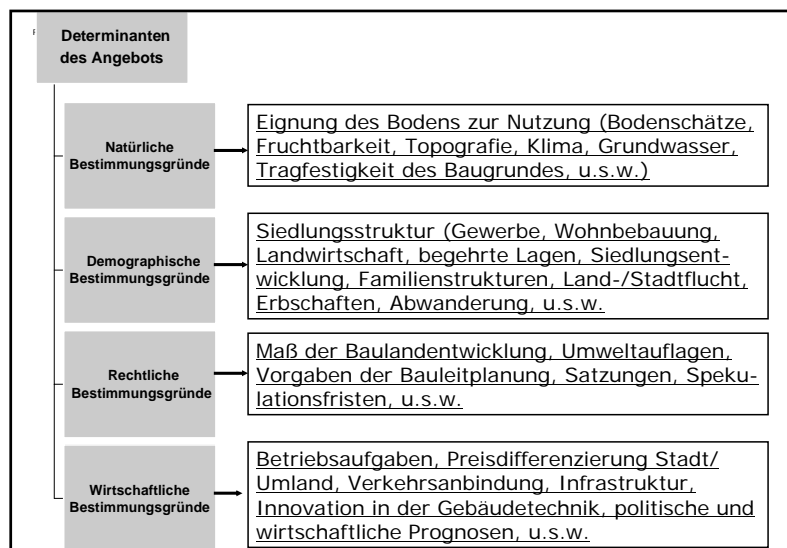
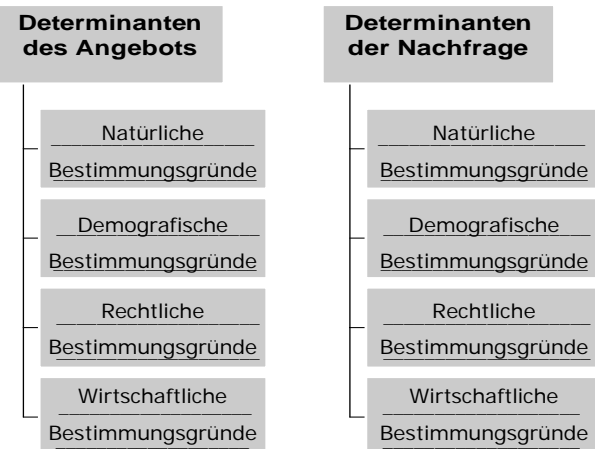


Folie 4 **Marktpreisbildung auf dem Immobilienmarkt**

- ◆ Marktentscheidungen sind von sehr langfristigen (auf dem Vermietungsmarkt mittel- bis langfristigen) Überlegungen geprägt.
- ◆ Jede Immobilie unverrückbar ist ortsgebunden und somit ein standortbezogenes Monopol.
- ◆ Entscheidungen der Käufer sind zu einem sehr hohen Anteil emotional beeinflusst.
- ◆ Das "Gut" Immobilie ist sehr teuer. Es bindet viel Kapital und muss in den meisten Fällen zu einem mittleren bis hohen Anteil finanziert werden.
- ◆ Das "Gut" Immobilie verbraucht sich nicht (Grundstück) oder nur sehr langsam (Gebäude).

Folie 5 **Preisbestimmende Größen auf dem Immobilienmarkt**



Informationsmedien zur Einschätzung von Marktchancen und Risiken

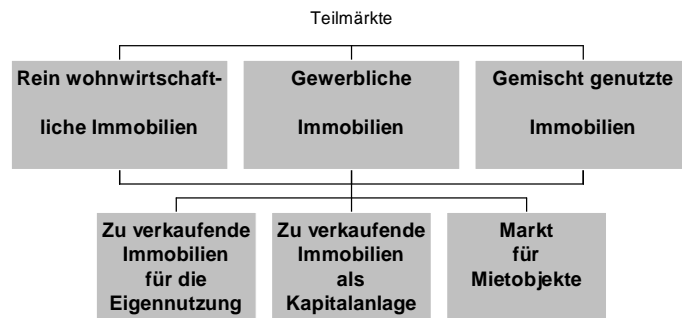
- ◆ Statistisches Bundesamt
- ◆ Statistische Landesämter
- ◆ Wohnungsmarktberichte der regionalen Förderbanken
- ◆ Verbände (IVD u.a.)
- ◆ Universitäten
- ◆ Private Institute (Research)
 - GfK, Bulwien, Jones-Lang-Lasalle
- ◆ Fachzeitschriften

Folie 9: Fallkonstellationen

Versuchen Sie anhand der folgenden Beispiele, die Auswirkung auf das Verhalten der Marktteilnehmer und in der Folge die Bildung des Marktpreises zu umreißen.

- ◆ Ende der 80er Jahre wurde in Berlin eine neue Lärmschutzverordnung erlassen, die es fast unmöglich machte, für Altbauwohnung eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zu erlangen. Wie wirkte sich diese politische Entscheidung auf den Eigentumswohnungsmarkt aus?
- ◆ In Frankfurt/Oder sind bis zur Jahrtausendwende weite Teile der Industrie zusammengerochen. Die anhaltend hohe Arbeitslosigkeit führte zu einer Abwanderungsbewegung in die alten Bundesländer. Im selben Zeitraum hat sich Frankfurt/O aber als Universitätsstadt von internationalem Ruf etabliert, was wiederum zu einer Zuwanderung führte. Erläutern Sie Zu- und Abwanderungsströme, die Änderung der Bevölkerungsstruktur und die Auswirkung auf den Immobilienmarkt.

Interdependenz der Teilmärkte



Marktsegmentierung / Zielgruppen

| Wohnwirtschaftliche Immobilien | ...werden nachgefragt von | |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------|
| | Eigennutzern | Kapitalanlegern |
| Mietwohnhäuser | | |
| Wohnungen | | |
| EFH's/2 FH's | | |
| Grundstücke (individueller W-Bau) | | |
| Grundstücke (Geschosswohn.-Bau) | | |

Segmentierung Gewerbebau

| Gewerbeimmobilien | ...werden nachgefragt von | |
|-----------------------|---------------------------|-----------------|
| | Eigennutzern | Kapitalanlegern |
| Bürogebäude | | |
| Büro- und Geschäftsh. | | |
| Einkaufszentren | | |
| Kaufhäuser | | |
| SB-Märkte | | |
| Hotels | | |
| Gewerbeparks | | |
| Baumärkte | | |
| Hotels | | |
| Grundstücke GE/GI | | |

Die Sonder-AFA nach Fördergebietsgesetz lief 1998 aus

