

Studienbrief

# Immobilienmarkt Deutschland – Strukturen, Akteure und Entwicklungen

Eine Einführung für Immobiliengutachterinnen  
und -gutachter

Dr. Franz Eilers

1. Auflage

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der vdpPfandbriefAkademie unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Stand Juli 2025

# Inhaltsverzeichnis



## Hinweis

Dies ist die druckbare Version des Studienbriefs *Volkswirtschaftliche Grundlagen für die Immobilienbewertung*. Diese Version und die Online-Version sind inhaltlich identisch – mit einer Ausnahme: Die Musterlösungen der Aufgaben im Anhang der Kapitel finden Sie nur in der Online-Version. Für die Nutzung am Bildschirm empfehlen wir, die dafür optimierte Online-Version zu verwenden.

<b>1</b>	<b>Zielsetzung und Aufbau</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Besonderheiten und Strukturen</b>	<b>5</b>
2.1	Besonderheiten	5
2.2	Strukturen	7
2.3	Zusammenfassung	11
	Anhang	12
<b>3</b>	<b>Wohnimmobilienmarkt</b>	<b>13</b>
3.1	Nutzungsmarkt	13
3.1.1	Angebot	13
3.1.2	Nachfrage	17
3.1.3	Angebot und Nachfrage zusammen	20
3.2	Eigentumsmarkt	27
3.2.1	Angebot	27
3.2.2	Nachfrage	28
3.2.3	Angebot und Nachfrage zusammen	31
3.3	Zusammenfassung	35
	Anhang	36
<b>4</b>	<b>Büroimmobilienmarkt</b>	<b>38</b>
4.1	Nutzungsmarkt	38
4.1.1	Angebot	38
4.2	Nachfrage	42
4.2.1	Angebot und Nachfrage zusammen	47
4.3	Investmentmarkt	52
4.4	Zusammenfassung	58
	Anhang	59
<b>5</b>	<b>Einzelhandelsimmobilienmarkt</b>	<b>61</b>
5.1	Nutzungsmarkt	61
5.1.1	Angebot	61
5.1.2	Nachfrage	67
5.1.3	Angebot und Nachfrage zusammen	69

5.2	Investmentmarkt	71
5.3	Zusammenfassung	75
	Anhang	76
<b>6</b>	<b>Weitere Immobilienarten</b>	<b>78</b>
6.1	Logistikimmobilien	78
6.2	Hotelimmobilien	80
6.3	Sozialimmobilien	83
	Anhang	85
<b>7</b>	<b>Der Markt für Bauland</b>	<b>87</b>
7.1	Angebot	87
7.2	Nachfrage nach baureifem Bauland	90
7.3	Entwicklung und regionale Struktur der Preise für baureifes Bauland	91
7.4	Zusammenfassung	94
	Anhang	95
<b>8</b>	<b>Immobilienmarktbeobachtung</b>	<b>97</b>
8.1	Beispiele der Immobilienmarktbeobachtung in Deutschland	97
8.2	Datenquellen	102
	8.2.1 Immobilienmarktdaten von Seiten der amtlichen Statistik	102
	8.2.2 Immobilienmarktdaten von Seiten privater Anbieter	105
8.3	Zusammenfassung	107
	Anhang	108
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>109</b>