

**Henrik Riedel**

# Veränderungen des deutschen Immobilienmarktes durch den Markteintritt internationaler Investmentgesellschaften

**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 © 2007 Diplomica Verlag GmbH  
ISBN: 9783836610599

**Henrik Riedel**

**Veränderungen des deutschen Immobilienmarktes durch  
den Markteintritt internationaler Investmentgesellschaften**



---

Henrik Riedel

# **Veränderungen des deutschen Immobilienmarktes durch den Markteintritt internationaler Investmentgesellschaften**

**Diplomarbeit  
FernUniversität Hagen  
Fachbereich Wirtschaftswissenschaften  
November 2007**



***Diplom.de***

Diplomica GmbH \_\_\_\_\_  
Hermannstal 119k \_\_\_\_\_  
22119 Hamburg \_\_\_\_\_

Fon: 040 / 655 99 20 \_\_\_\_\_  
Fax: 040 / 655 99 222 \_\_\_\_\_

agentur@diplom.de \_\_\_\_\_  
www.diplom.de \_\_\_\_\_

Henrik Riedel

**Veränderungen des deutschen Immobilienmarktes durch den Markteintritt internationaler Investmentgesellschaften**

ISBN: 978-3-8366-1059-9

Druck Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2007

Zugl. FernUniversität Hagen, Hagen, Deutschland, Diplomarbeit, 2007

---

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 Verlag GmbH

<http://www.diplom.de>, Hamburg 2007

Printed in Germany

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
Abbildungsverzeichnis.....	VI
Tabellenverzeichnis.....	VII
<b>I. Einleitung.....</b>	<b>1</b>
<b>II. Deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.....</b>	<b>3</b>
1. gesamtwirtschaftliche Bedeutung der deutschen Immobilienwirtschaft....	3
2. Anbieterstruktur in Deutschland.....	4
3. Transaktionen auf dem deutschen Wohnungsmarkt.....	6
3.1. Darstellung der Transaktionen von Wohnungsbeständen.....	6
3.2. Auswirkungen der Transaktionen von Wohnungsbeständen....	7
3.2.1. Auswirkungen auf die Eigentümerstruktur.....	7
3.2.2. Transaktionsfrequenz und Transaktionsvolumen.....	9
<b>III. Marktteilnehmer: Öffentliche Wohnungsunternehmen.....</b>	<b>11</b>
4. Öffentliche Wohnungsunternehmen.....	11
4.1. Aufgaben öffentlicher Wohnungsunternehmen.....	11
4.2. geschichtliche Einordnung.....	12
4.2.1. Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg.....	12
4.2.2. Kapitalmarktlage nach dem 2. Weltkrieg.....	14
4.2.3. Zwischenfazit: geschichtliche Einordnung öffentlicher Wohnungsunternehmen.....	16
4.3. begriffliche Abgrenzung und Struktur öffentlicher Wohnungsunternehmen.....	16

4.3.1. Arten öffentlicher Wohnungsversorgung.....	17
4.3.1.1. Verwaltungsinterne Wohnungsversorgung.....	17
4.3.1.2. öffentliche Unternehmen bzw. kommunale Unternehmen.....	18
4.3.1.2.1. Regiebetriebe.....	19
4.3.1.2.1.1. reine Regiebetriebe.....	19
4.3.1.2.1.2. verselbstständigte Regiebetriebe.....	20
4.3.1.2.2. Anstalten des öffentlichen Rechts.....	20
4.3.1.2.3. Privatwirtschaftliche Unternehmen.....	21
4.3.1.2.3.1. freie privatwirtschaftliche Unternehmen.....	21
4.3.1.2.3.2. gemeinnützige privatwirtschaftliche Unternehmen.....	21
4.4. zentrale Bedeutung öffentlicher Wohnungsunternehmen:	
Illustration am Modell der Stadttrendite.....	22
4.4.1. Theoretische Grundlagen zur Stadttrendite.....	22
4.4.1.1. unmittelbare Erträge.....	23
4.4.1.2. mittelbare Erträge.....	23
4.4.1.3. Folgerträge.....	24
4.4.2. Ermittlung der Stadttrendite 1 und 2 am Beispiel der DEGEWO.....	25
4.4.2.1. Ermittlung der Stadttrendite 1 am Beispiel der DEGEWO.....	26
4.4.2.2. Ermittlung der Stadttrendite 2 am Beispiel der DEGEWO.....	27
4.4.2.3. Zusammenführung von Stadttrendite 1, 2 am Beispiel der DEGEWO.....	29
4.4.2.3.1. DCF – basierter Unternehmenswert.....	30
4.4.2.3.2. EK – basierter Unternehmenswert.....	30