

# Studienbrief

---

## **Der Immobilienmarkt in Deutschland**

Struktur und Funktionsweise

---

Dr. Michael Voigtländer

1. Auflage

Stand: September 2009

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

---

vdp  
Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.  
Georgenstraße 21  
10117 Berlin

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung und Zielsetzung des Studienbriefes</b>	<b>5</b>
<b>1 Wohnimmobilienmarkt</b>	<b>7</b>
1.1 Wohnungsbestand in Deutschland	7
1.2 Wohnungsbau	10
1.3 Anbieter- und Nutzerstruktur	11
1.4 Besonderheiten des deutschen Wohnungsmarktes	13
1.4.1 Gründe für die geringe Bedeutung des Wohneigentums	13
1.4.2 Preisstabilität des Wohnungsmarktes	15
1.5 Aufgaben	16
<b>2 Büroimmobilienmarkt</b>	<b>17</b>
2.1 Büroimmobilienbestand	17
2.2 Bautätigkeit	19
2.3 Anbieter- und Nutzerstruktur	20
2.4 Besonderheiten des Büroimmobilienmarktes	21
2.4.1 Zyklische Schwankungen im Büromarkt	22
2.4.2 Unterschiede zwischen A-, B-, C- und D-Städten	23
2.5 Aufgaben	24
<b>3 Weitere Immobilienmärkte</b>	<b>25</b>
3.1 Handelsimmobilien	25
3.2 Logistikimmobilien	27
3.3 Hotelimmobilien	27
3.4 Sozialimmobilien	29
3.5 Aufgaben	30
<b>4 Immobilienwirtschaft</b>	<b>31</b>
4.1 Definition	31
4.2 Beschäftigte und Umsätze	32
4.3 Bruttowertschöpfung	34
4.4 Immobilienwirtschaft im Branchenvergleich	36
4.5 Aufgaben	38
<b>5 Immobilien und Finanzmarkt</b>	<b>39</b>
5.1 Immobilienfinanzierung	40
5.1.1 Träger der Immobilienfinanzierung	40
5.1.2 Refinanzierung von Immobilienkrediten	42
5.1.3 Finanzierungsprodukte und Besonderheiten	45
5.2 Immobilieninvestoren	50
5.2.1 Geschlossene Immobilienfonds	50
5.2.2 Offene Immobilienfonds	52
5.2.3 Immobilienaktien	54
5.2.4 Beteiligungsgesellschaften	56

5.3	Bedeutung der Kapitalmarktorientierung für den Immobilienmarkt	57
5.4	Aufgaben	59
<b>6</b>	<b>Klimaschutz und Immobilien</b>	<b>60</b>
6.1	Hintergrund	60
6.2	Ökonomische Hindernisse	62
6.2.1	Belastungen für Mieter	63
6.2.2	Altersstruktur der Eigenheimbesitzer	65
6.3	Auflagen	66
6.4	Förderpolitik	67
6.5	Aufgaben	68
<b>7</b>	<b>Demografie und Immobilien</b>	<b>69</b>
7.1	Demografische Entwicklung	69
7.2	Entwicklung der Wohnflächennachfrage	72
7.3	Demografie und Büroimmobilien	74
7.4	Folgen für die Bautätigkeit	76
7.5	Aufgaben	77
<b>8</b>	<b>Immobilienmarktbeobachtung</b>	<b>78</b>
8.1	Überblick über die amtliche Statistik	80
8.1.1	Träger der amtlichen Statistik	80
8.1.2	Allgemeine Marktdaten der amtlichen Statistik	81
8.1.2.1	Immobilienbestand und Bautätigkeit	81
8.1.2.2	Immobilienwirtschaft	81
8.1.2.3	Demografische Entwicklung	82
8.1.2.4	Arbeitsmarktdaten	83
8.1.2.5	Zinsen	83
8.1.3	Besonderheiten der Immobilienpreismessung	83
8.1.4	Mieten und Preise in der amtlichen Statistik	85
8.2	Informationsangebote privater Anbieter	87
8.2.1	BulwienGesa	87
8.2.2	F+B – Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt	88
8.2.3	GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung	89
8.2.4	HypIndex/Verband deutscher Pfandbriefbanken	89
8.2.5	Hypoport	91
8.2.6	Investment Property Databank	92
8.2.7	IVD Bundesverband	92
8.2.8	Makler und Banken	93
8.2.9	Weitere Informationsquellen	94
8.3	Aufgaben	94
<b>9</b>	<b>Lösungen der Aufgaben</b>	<b>95</b>
	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>99</b>
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>103</b>
	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>105</b>