

# Studienbrief

## Der Immobilienmarkt in Deutschland

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
aktualisiert durch vdpPfandbriefAkademie

5. 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 November 2016



# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>Einleitung und Zielsetzung</b>                        | <b>6</b>  |
| <b>1 Wohnimmobilienmarkt</b>                             | <b>7</b>  |
| 1.1 Wohnungsbestand in Deutschland                       | 7         |
| 1.2 Wohnungsbau  | 9         |
| 1.3 Anbieter- und Nutzerstruktur                         | 11        |
| 1.4 Besonderheiten des deutschen Wohnungsmarktes         | 13        |
| 1.4.1 Gründe für die geringe Bedeutung des Wohneigentums | 14        |
| 1.4.2 Preisstabilität des Wohnungsmarktes                | 15        |
| 1.5 Aufgaben zu Kapitel 1                                | 17        |
| <b>2 Büroimmobilienmarkt</b>                             | <b>18</b> |
| 2.1 Büroimmobilienbestand                                | 18        |
| 2.2 Bautätigkeit   | 20        |
| 2.3 Anbieter- und Nutzerstruktur                         | 20        |
| 2.4 Besonderheiten des Büroimmobilienmarktes             | 22        |
| 2.4.1 Zyklische Schwankungen im Büromarkt                | 22        |
| 2.4.2 Unterschiede zwischen A-, B-, C- und D-Städten     | 23        |
| 2.5 Aufgaben zu Kapitel 2                                | 25        |
| <b>3 Weitere Immobilienmärkte</b>                        | <b>26</b> |
| 3.1 Handelsimmobilien                                    | 26        |
| 3.2 Logistikimmobilien                                   | 27        |
| 3.3 Hotelimmobilien                                      | 28        |
| 3.4 Sozialimmobilien                                     | 29        |
| 3.5 Aufgaben zu Kapitel 3                                | 30        |
| <b>4 Immobilienwirtschaft</b>                            | <b>31</b> |
| 4.1 Definition   | 31        |
| 4.2 Beschäftigte und Umsätze                             | 32        |
| 4.3 Bruttowertschöpfung                                  | 33        |
| 4.4 Immobilienwirtschaft im Branchenvergleich            | 35        |
| 4.5 Aufgaben zu Kapitel 4                                | 37        |
| <b>5 Immobilien und Finanzmarkt</b>                      | <b>38</b> |
| 5.1 Immobilienfinanzierung                               | 38        |
| 5.1.1 Träger der Immobilienfinanzierung                  | 39        |
| 5.1.2 Refinanzierung von Immobilienkrediten              | 40        |
| 5.1.3 Finanzierungsprodukte und Besonderheiten           | 43        |
| 5.2 Immobilieninvestoren                                 | 47        |
| 5.2.1 Geschlossene Immobilienfonds                       | 48        |
| 5.2.2 Offene Immobilienfonds                             | 49        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.2.3    | Immobilienaktien   | 51        |
| 5.2.4    | Beteiligungsgesellschaften                                       | 52        |
| 5.3      | Bedeutung der Kapitalmarktorientierung für den Immobilienmarkt   | 53        |
| 5.4      | Aufgaben zu Kapitel 5  | 55        |
| <b>6</b> | <b>Herausforderungen für den deutschen Immobilienmarkt</b>       | <b>56</b> |
| 6.1      | Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Immobilienmärkte | 56        |
| 6.1.1    | Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt                         | 57        |
| 6.1.2    | Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt                         | 59        |
| 6.1.3    | Folgen für die Preisentwicklung                                  | 61        |
| 6.2      | Klimaschutz und Immobilien                                       | 63        |
| 6.2.1    | Investitionsbedarfe im Gebäudesektor                             | 63        |
| 6.2.2    | Hemmnisse für energetische Modernisierungen                      | 64        |
| 6.2.3    | Auswirkungen energetischer Qualität auf Immobilienpreise         | 67        |
| 6.3      | Aufgaben zu Kapitel 6  | 68        |
| <b>7</b> | <b>Immobilienmarktbeobachtung</b>                                | <b>69</b> |
| 7.1      | Überblick über die amtliche Statistik                            | 71        |
| 7.1.1    | Träger der amtlichen Statistik                                   | 71        |
| 7.1.2    | Allgemeine Marktdaten der amtlichen Statistik                    | 72        |
| 7.1.2.1  | Immobilienbestand und Bautätigkeit                               | 72        |
| 7.1.2.2  | Immobilienwirtschaft   | 72        |
| 7.1.2.3  | Demografische Entwicklung  | 73        |
| 7.1.2.4  | Arbeitsmarktdaten  | 74        |
| 7.1.2.5  | Zinsen   | 74        |
| 7.1.3    | Besonderheiten der Immobilienpreismessung                        | 74        |
| 7.1.4    | Mieten und Preise in der amtlichen Statistik                     | 76        |
| 7.2      | Informationsangebote privater Anbieter                           | 77        |
| 7.2.1    | bulwiengesa  | 78        |
| 7.2.2    | F+B – Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt   | 78        |
| 7.2.3    | GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung         | 78        |
| 7.2.4    | vdpResearch  | 79        |
| 7.2.5    | Immobilien Scout   | 80        |
| 7.2.6    | Investment Property Databank                                     | 80        |
| 7.2.7    | IVD Bundesverband  | 81        |
| 7.2.8    | Makler und Banken  | 81        |
| 7.3      | Aufgaben zu Kapitel 7  | 82        |
| <b>8</b> | <b>Lösungen der Aufgaben</b>                                     | <b>83</b> |
|          | <b>Literaturverzeichnis</b>                                      | <b>87</b> |
|          | <b>Stichwortverzeichnis</b>                                      | <b>90</b> |
|          | <b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>                       | <b>92</b> |

## Abkürzungsverzeichnis

|          |   |
|----------|---|
| BBSR     | Bau-, Stadt- und Raumforschung  |
| BIS      | Bank for International Settlements  |
| BVI      | Bundesverband Investment und Asset Management e.V.  |
| EFH      | Einfamilienhaus   |
| EPRA     | European Public Real Estate Association   |
| GdW      | Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  |
| gif e.V. | Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.   |
| IAB      | Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung   |
| IPD      | Investment Property Databank  |
| IVD      | Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater,<br>Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. |
| IW Köln  | Institut der deutschen Wirtschaft Köln  |
| KAG      | Kapitalanlagegesellschaft   |
| KAGB     | Kapitalanlagegesetzbuch   |
| KVG      | Kapitalverwaltungsgesellschaft  |
| MBS      | Mortgage Backed Securities  |
| MFH      | Mehrfamilienhäuser  |
| OECD     | Organisation for Economic Co-operation and Development  |
| REIT     | Real Estate Investment Trust  |
| SOEP     | Sozio-oekonomisches Panel   |
| vdp      | Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V.   |
| VGR      | Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung   |