

# Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive

Dr. Peter Westerheide

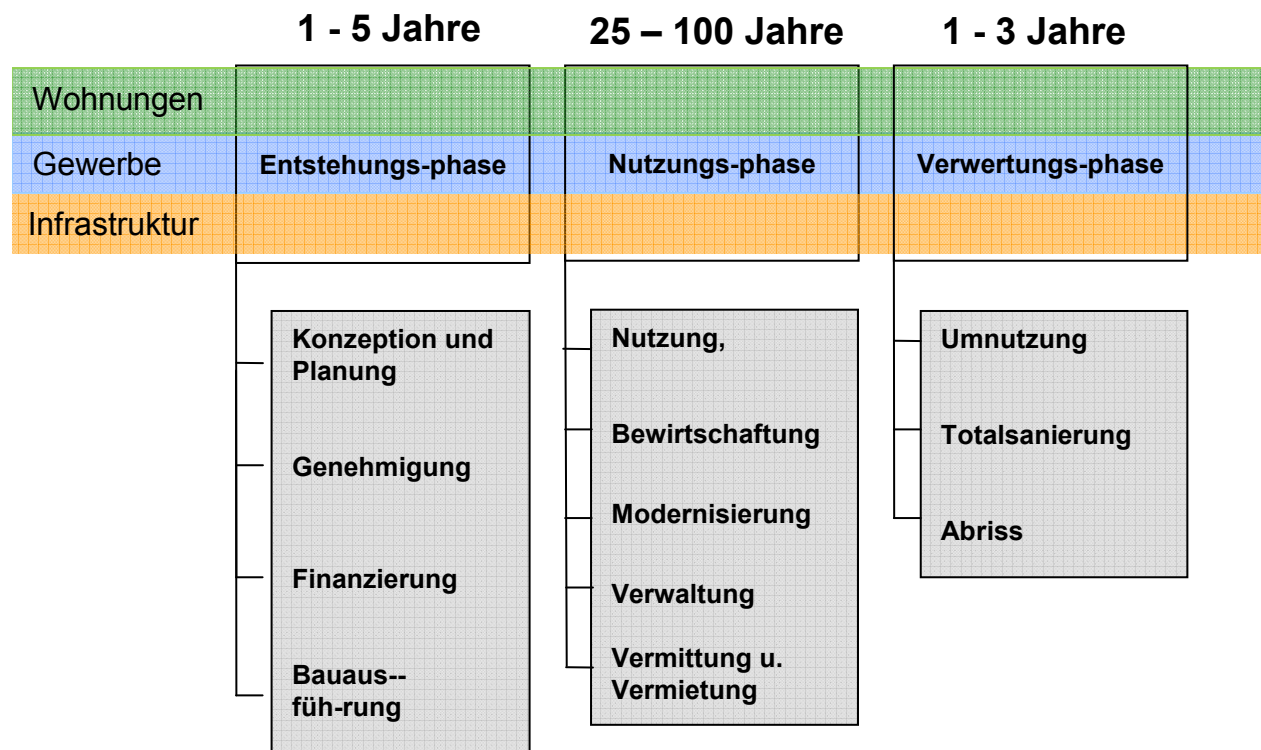
Frühjahrstagung des AGW  
Arbeitskreises Betriebswirtschaft

Rostock, 8.7.2011

# Inhalt

- Abgrenzung der Immobilienmärkte und gesamtwirtschaftliche Bedeutung
- Preisentwicklung am Wohnungsmarkt: eine kritische Analyse
- Mieter und Wohneigentümer: einige neue Erkenntnisse

# Breite Abgrenzung der Immobilienwirtschaft



Quelle: ZEW, angelehnt an Gondring 2004

# Abgrenzungsprobleme

- „Gemischte Dienstleistungen“
  - Ingenieurbüros
  - Rechtsanwälte, Beratung und Wirtschaftsprüfung
- Finanzierung (Retailbanken, Realkreditbanken, Bausparkassen, Immobilienfonds, Immobilienleasing)
- Amateurvermietung
- Selbstnutzung

# Erfassung der Immobilienwirtschaft in der Statistik

Gesamtwirtschaftliche Bedeutung

Statistik	Bauhauptgewerbe	Ausbaugewerbe	Grundstücks- und Wohnungswesen
	45.1 Vorbereitende Baustellenarbeiten 45.2 Hoch- und Tiefbau	45.3., 45.4, 45.5 Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	70.1, 70.2, 70,3 Erschließung, Kauf und Verkauf, Vermietung und Verpachtung, Vermittlung und Verwaltung von eigenen und fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
Kostenstrukturstatistik	Unternehmen ab 20 Beschäftigte	Unternehmen ab 20 Beschäftigte	
Strukturstatistik	alle Betriebe	Betriebe ab 10 Beschäftigte	
Dienstleistungsstatistik			Alle Unternehmen mit jährlichem Umsatz > 17.500 Euro
Umsatzsteuerstatistik	alle Unternehmen mit jährlichem Umsatz > 17.500 Euro		

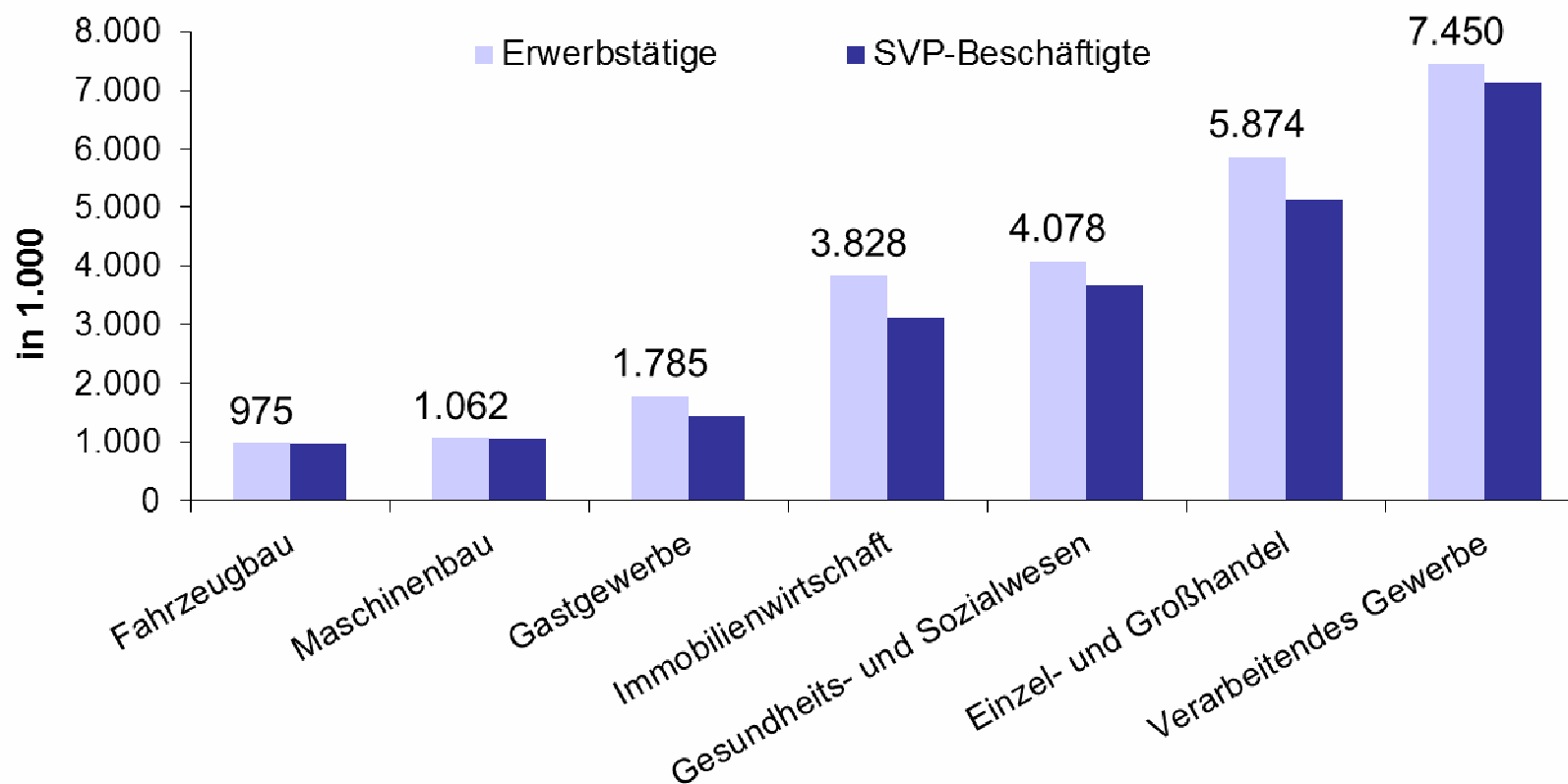
## Keine Statistik bietet einen Gesamtüberblick!

	Umsatz*	Anzahl Unternehmen	Rechtsformen	Beschäftigte	Aufwand	sonstige
Kostenstrukturstatistik	X	X		X	X	
Strukturerhebung	X	X (Betriebe)		X		
Dienstleistungsstatistik	X	X	Grob	X	X	BPW, NPW
Umsatzsteuerstatistik	X	X	Detailliert		X (Vorsteuer)	

Quelle: Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, eigene Zusammenstellung. \*Angaben zwischen den Erhebungen nicht vollständig vergleichbar. BPW/NPW = Brutto-/ Nettoproduktionswert

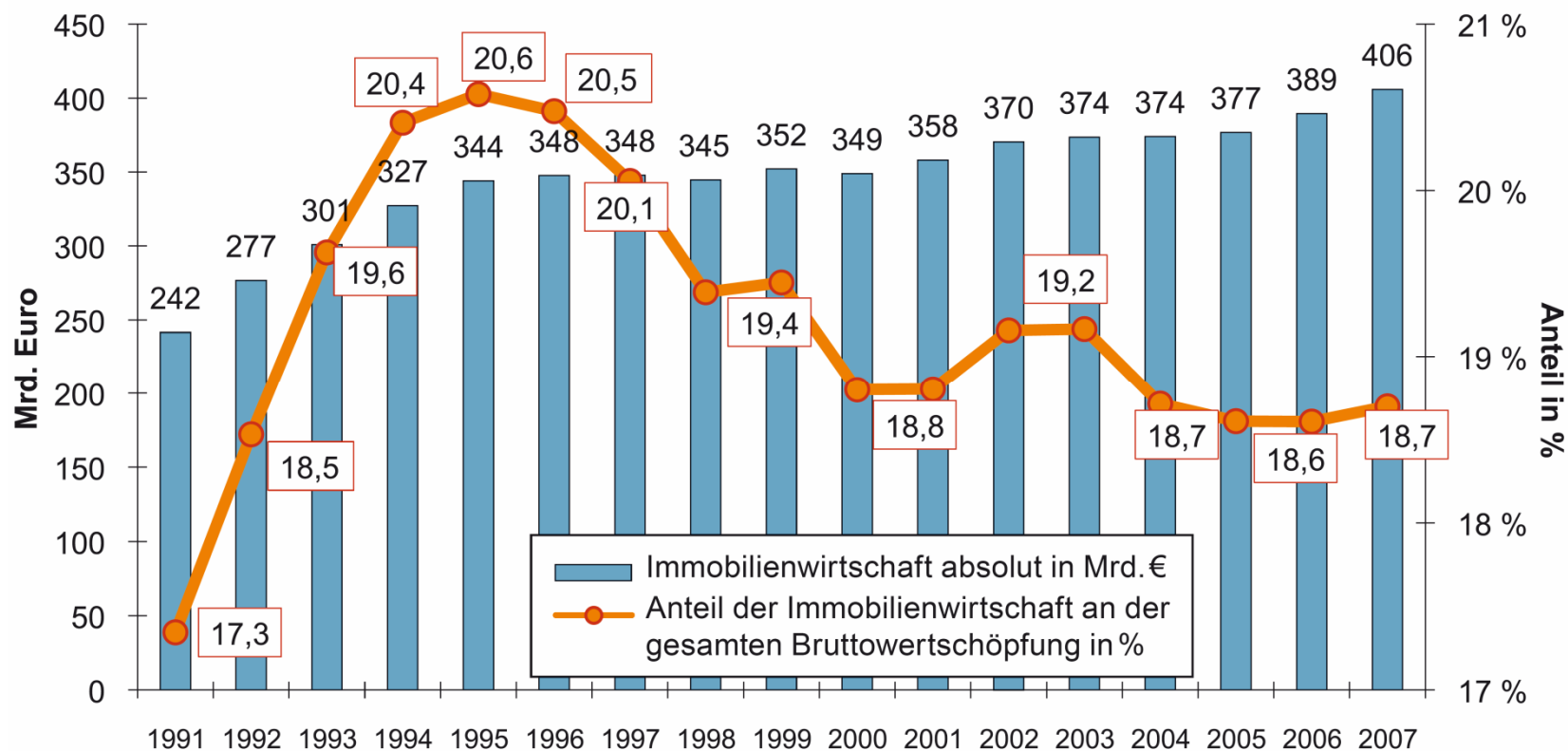
...daher vielfach Schätzungen notwendig!

# Beschäftigte in der Immobilienwirtschaft im Branchenvergleich



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

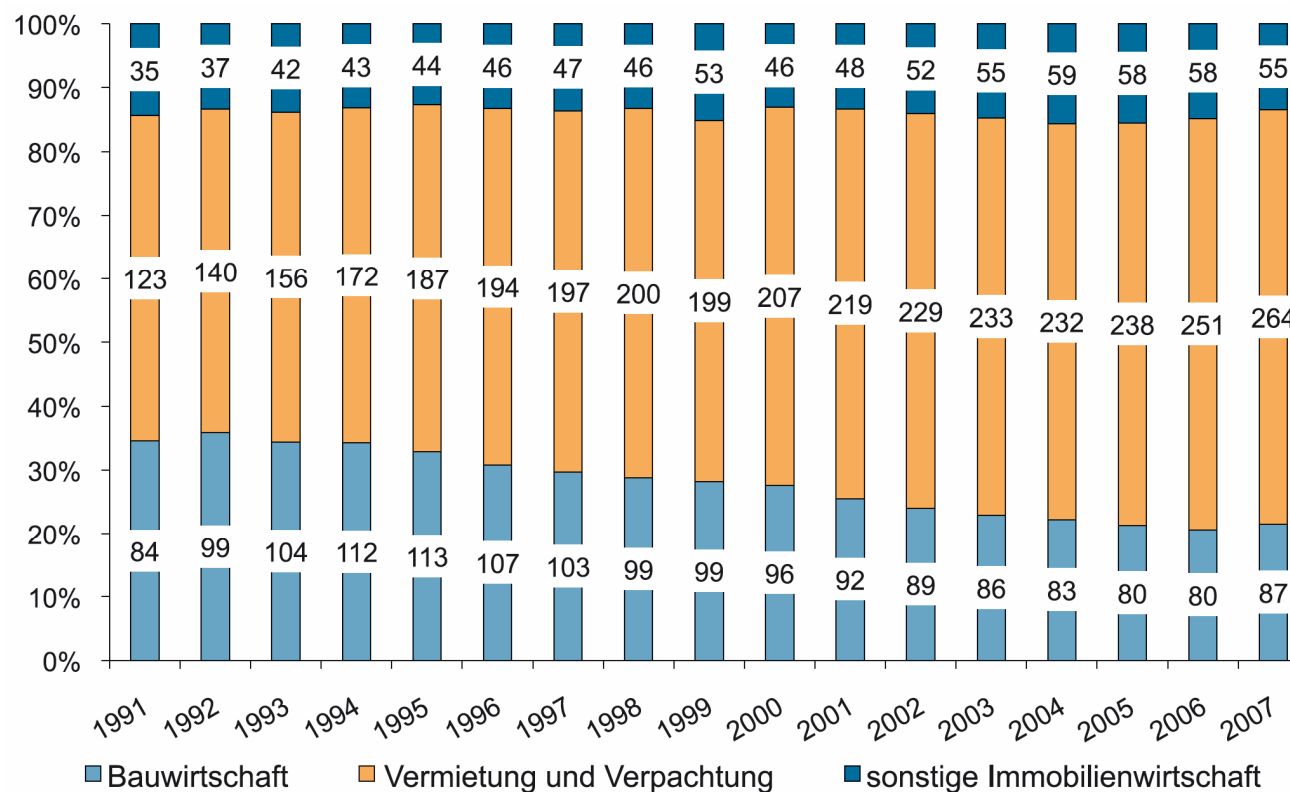
# Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

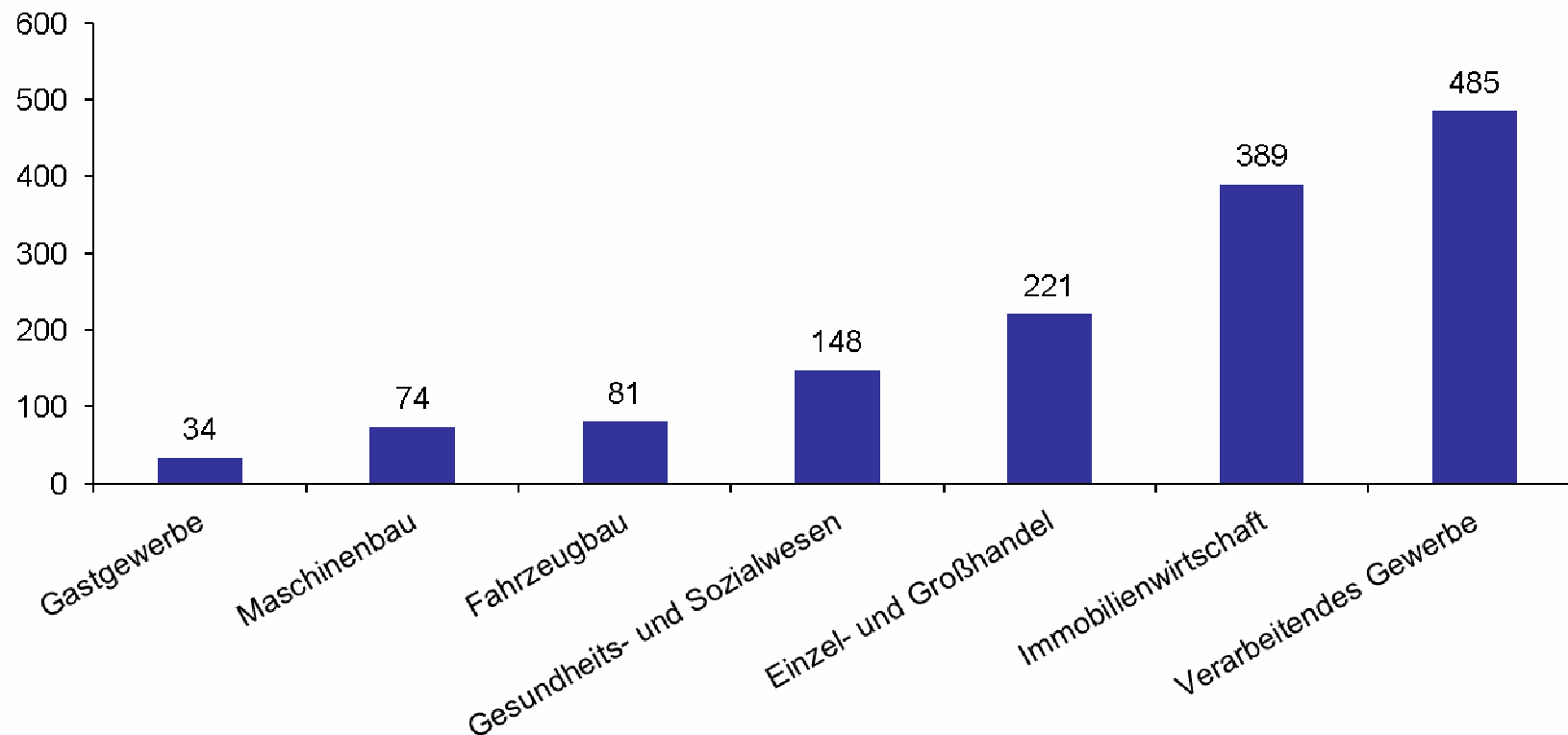


# Wertschöpfung einzelner Wirtschaftszweige der Immobilienwirtschaft



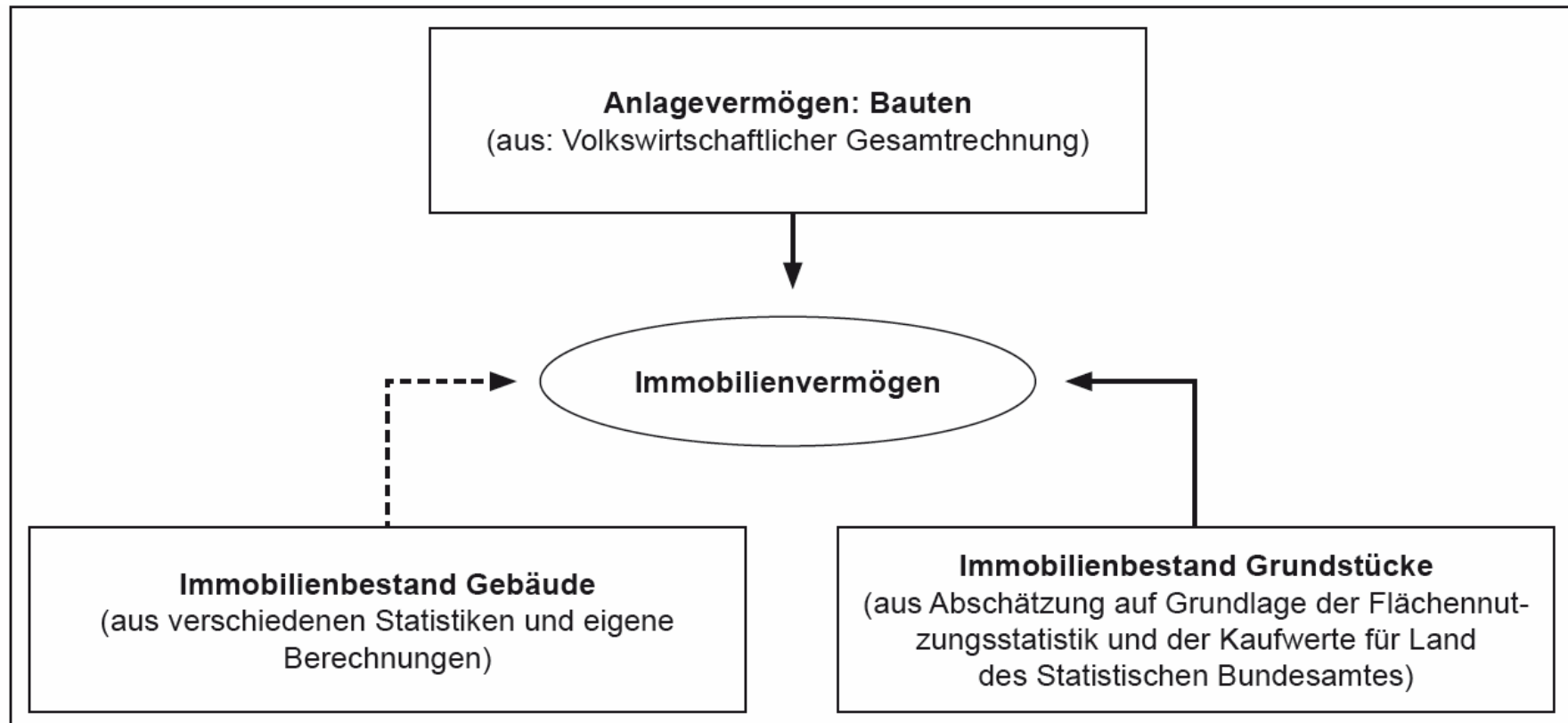
Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln, Zahlenangaben in Mrd. Euro

## Bruttowertschöpfung 2006 im Branchenvergleich in Mrd. Euro



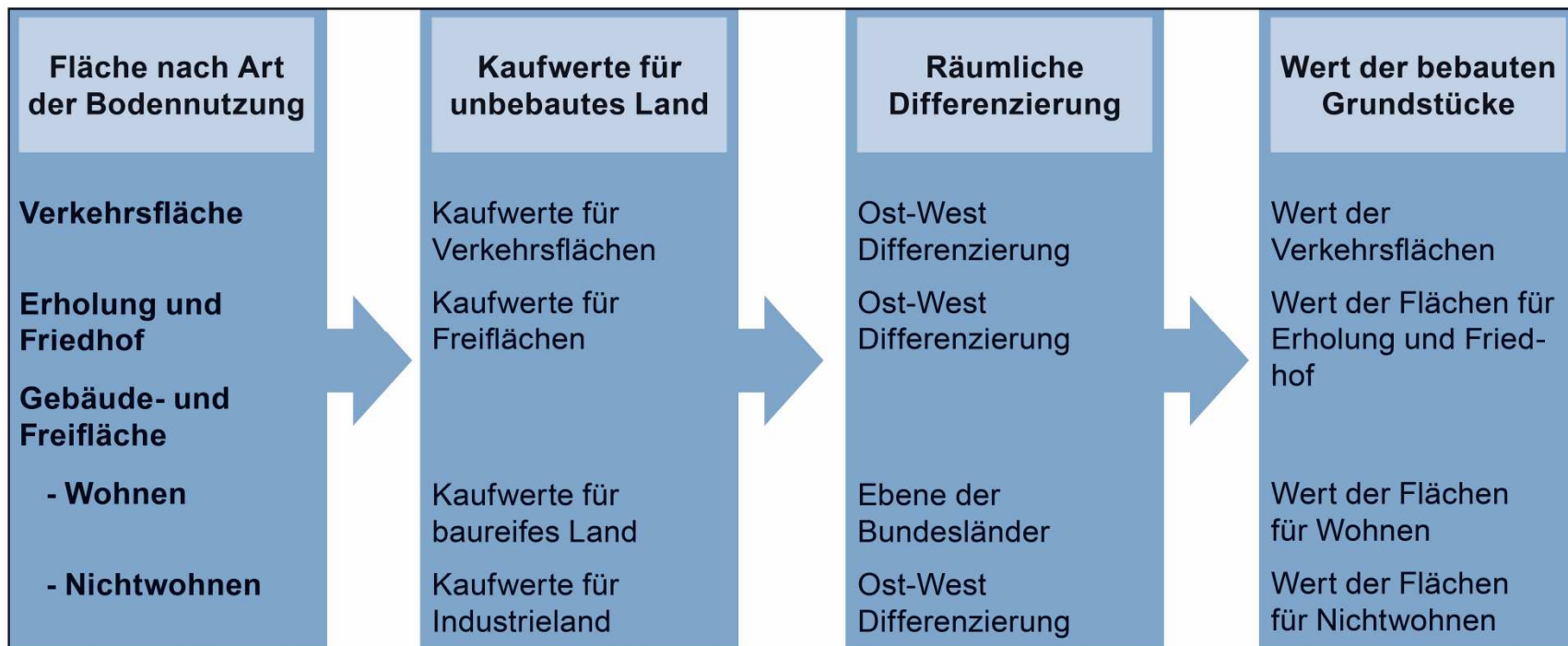
Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

# Immobilienvermögen: Anlagevermögen (Bauten)



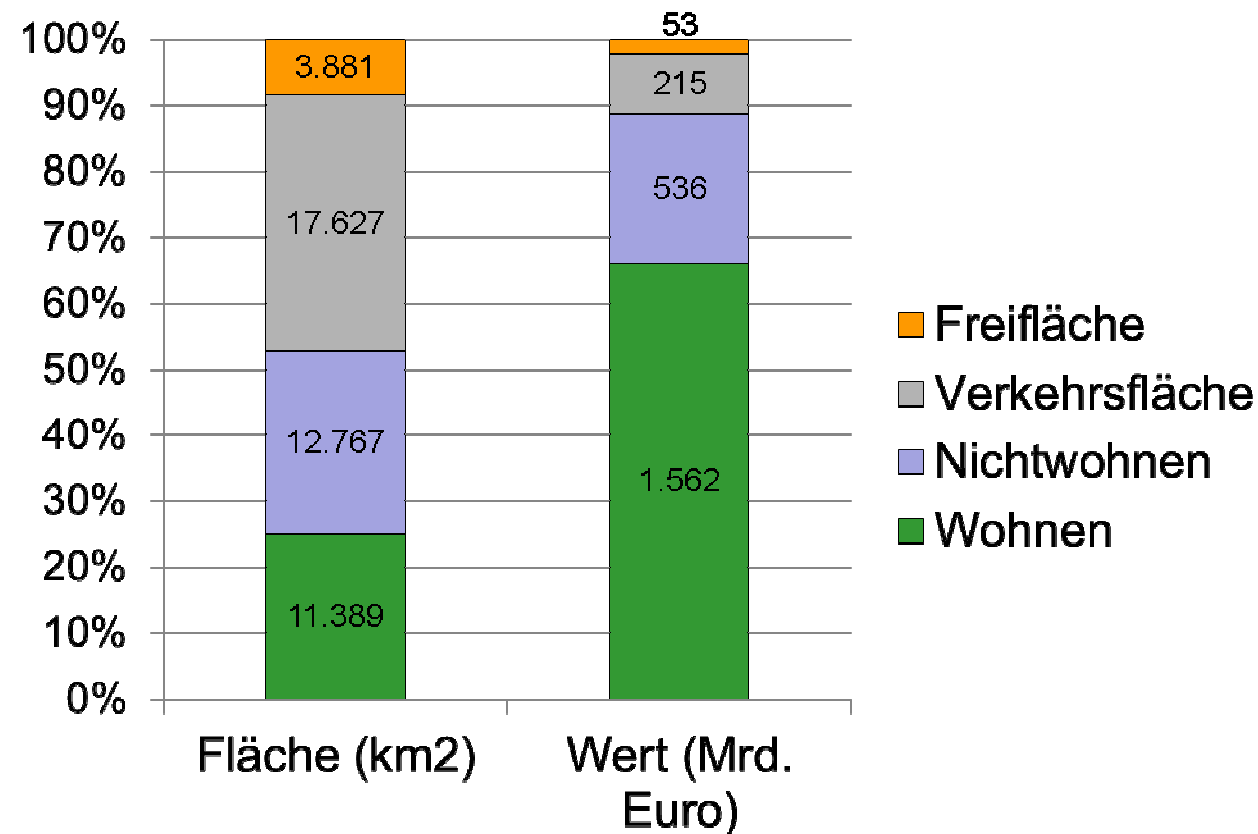
Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

# Immobilienvermögen: Ermittlung der Bodenwerte



Quelle: Universität Mannheim

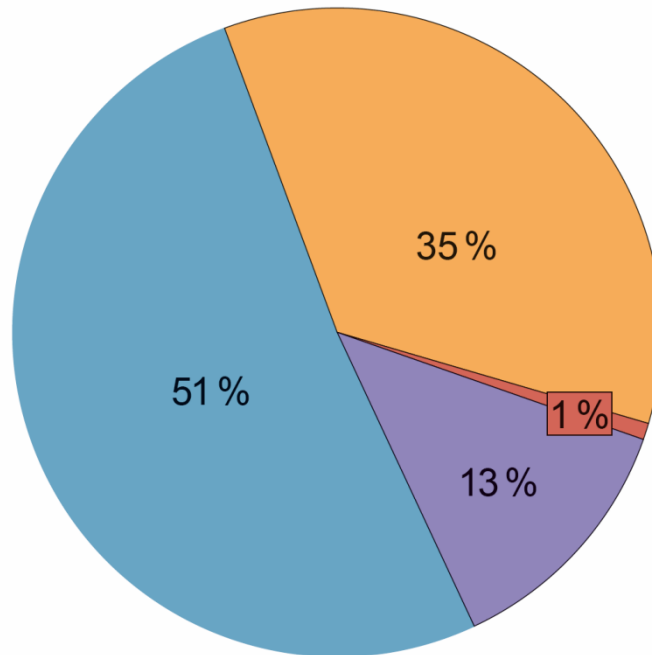
# Immobilienvermögen: Flächen und Bodenwerte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Universität Mannheim

## Anteil des Immobilienvermögens am Gesamtvermögen

Nettoanlagevermögen: 7.640 Mrd. Euro



- Wohnbauten
- Nichtwohnbauten
- Ausrüstungen und sonstige Anlagen
- Immaterielle Anlagegüter

$$\begin{aligned}
 &\text{Nettobauvermögen:} \\
 &6.608 \text{ Mrd. Euro} \\
 &+ \\
 &\text{Wert Grundstücke:} \\
 &2.366 \text{ Mrd. Euro} \\
 &= \\
 &\mathbf{8.974 \text{ Mrd. Euro}}
 \end{aligned}$$

Der Wert der Wohngebäude  
inklusive der dazugehörigen  
Grundstücke beträgt ca.  
5.459 Mrd. €. (= 61 % GIV)

# Zwischenfazit

## gesamtwirtschaftliche Bedeutung

- Mit einer Wertschöpfung von fast 390 Mrd. € stellt die Immobilienwirtschaft eine der größten Branchen dar – deutlich größer etwa als der Fahrzeugbau, der Maschinenbau oder der Handel.
- Der Großteil der Wertschöpfung entsteht im Kernbereich der Immobilienwirtschaft, also bei Vermietern, Maklern und Verwaltern.
- Die Wertschöpfung dieser Unternehmensgruppen liegt bei 150 Mrd. €, wobei der überwiegende Teil auf die Vermieter entfällt. Weitere 100 Mrd. € werden den Selbstnutzern von Wohnimmobilien zugerechnet.

# Zwischenfazit

## gesamtwirtschaftliche Bedeutung

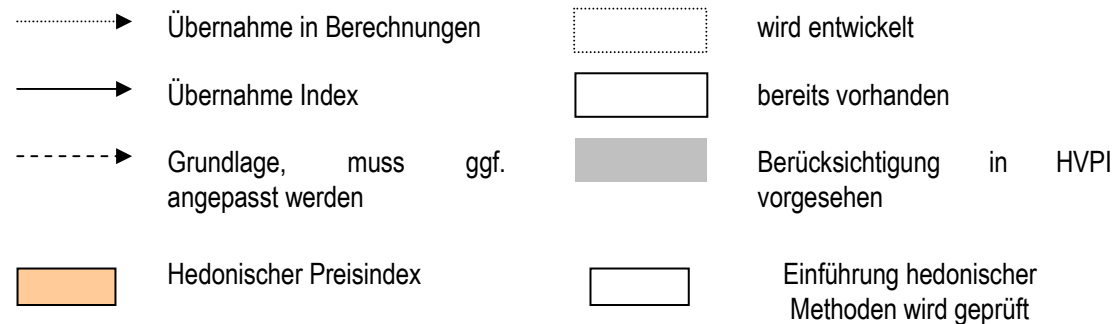
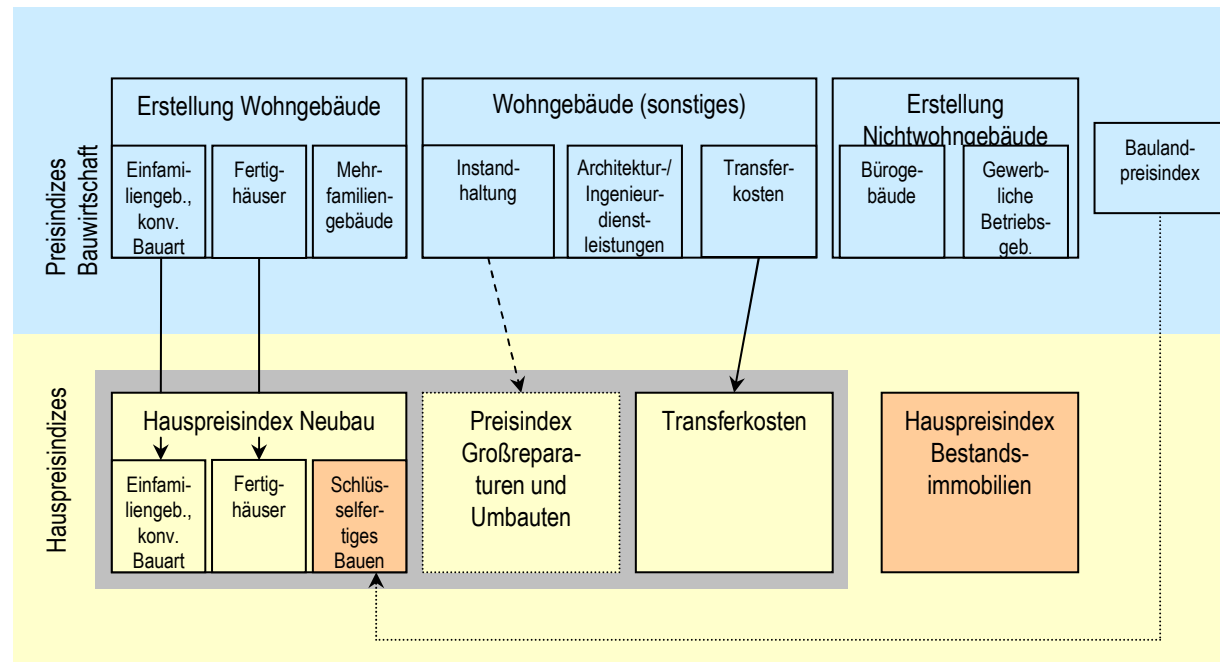
- In der Immobilienwirtschaft sind etwa 3,8 Mio. Menschen, was einem Anteil von knapp 10 % an allen Erwerbstätigen entspricht. Nur wenige Branchen, wie der Handel oder das Verarbeitende Gewerbe, beschäftigen mehr Mitarbeiter.
- Der Wert des gesamten Immobilienvermögens, das sowohl Gebäude als auch Grundstücke einschließt, kann auf knapp 9 Bio. € beziffert werden.
- Der Wert der Wohn- und Nichtwohnbauten ohne die dazugehörigen Grundstücke beläuft sich auf rund 6,6 Bio. €.
- Der Wert der Wohngebäude inklusive der dazugehörigen Grundstücke beträgt ca. 5.459 Mrd. €



# Immobilienpreise

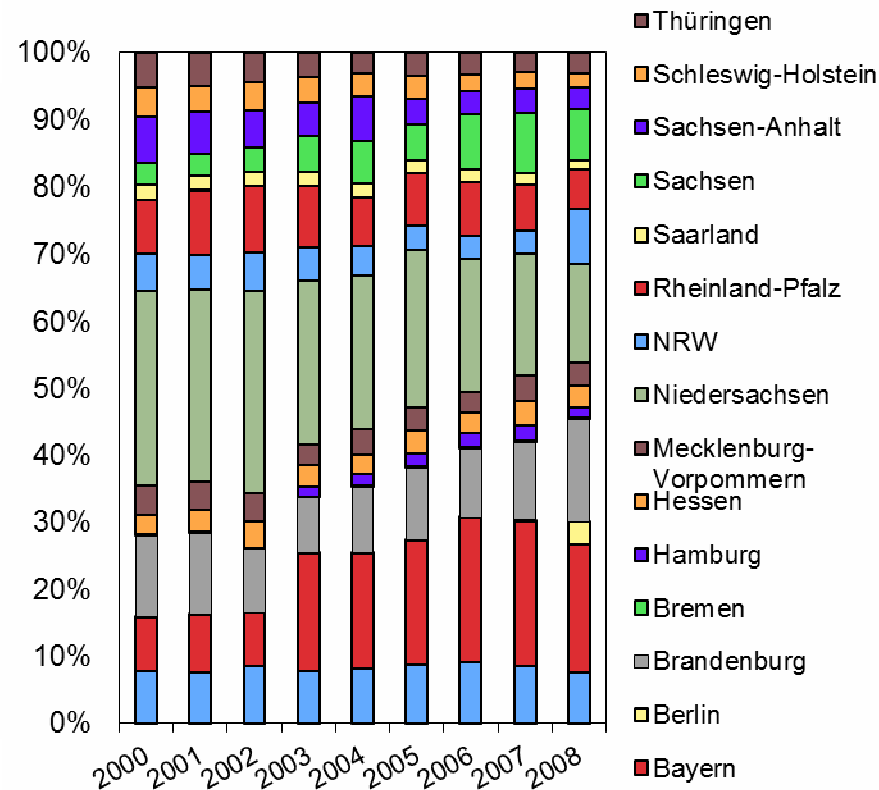
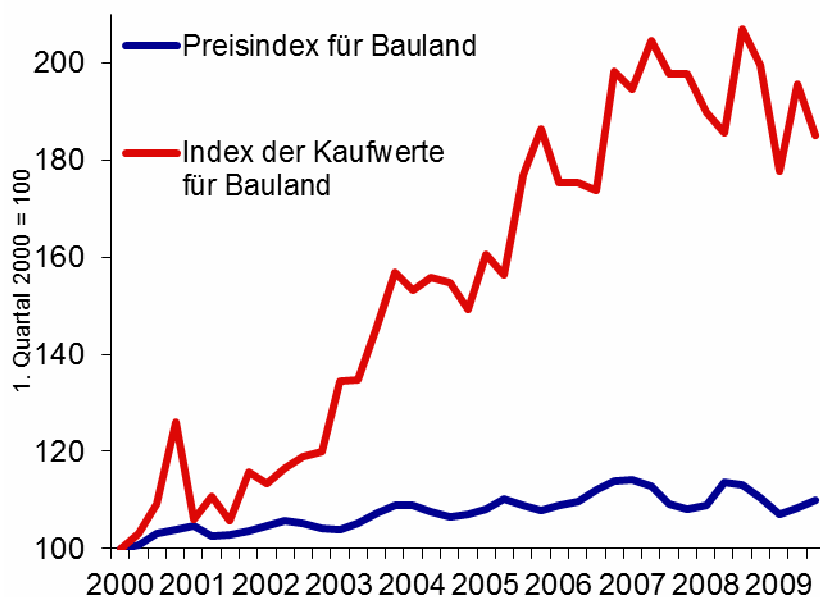
- Problematik Immobilienpreisindizes
- Überblick über die Preisentwicklung in Deutschland
- Internationaler Vergleich
- Kritische Würdigung

# Deutschland ist ein Entwicklungsland: Noch keine amtlichen Stand-alone-Indizes!



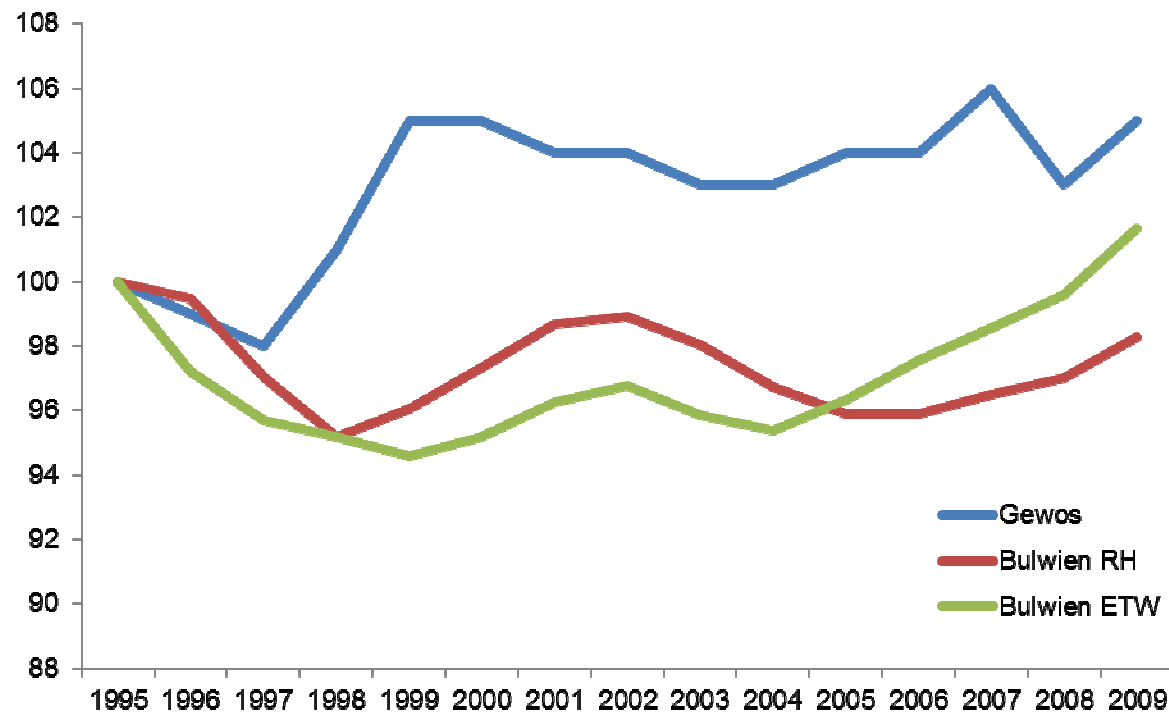
Quelle: ZEW-Darstellung auf Basis von Veröffentlichungen und Informationen des Statistischen Bundesamtes.

# Strukturverzerrungen bei den Baulandpreisen!



Quelle: ZEW-Darstellung auf Basis von Veröffentlichungen und Informationen des Statistischen Bundesamtes und der statistischen Landesämter

## Nicht-amtliche Immobilienpreisstatistik: transaktionsbasierte und gutachterbasierte Preise dominieren...



Quelle: BulwienGesa, Gewos, eigene Berechnungen

...und zeigen deutliche Unterschiede:  
Preisentwicklung und Rendite  
selbstgenutzter Wohnimmobilien  
1990– 2008 Westdeutschland

	GEWOS ETW	GEWOS EFH	BulwienGesa Reihenhäuser neu	BulwienGesa ETW neu	VPI	Rendite aus unterstellter Miete ETW
1990- 2008 kumuliert	42,5%	38,7%	18,8%	17,0%	<b>43,3%</b>	99,3 %
1990- 2008 p.a.	2,0%	1,8%	1,0%	0,9%	<b>2,0%</b>	3,9 %

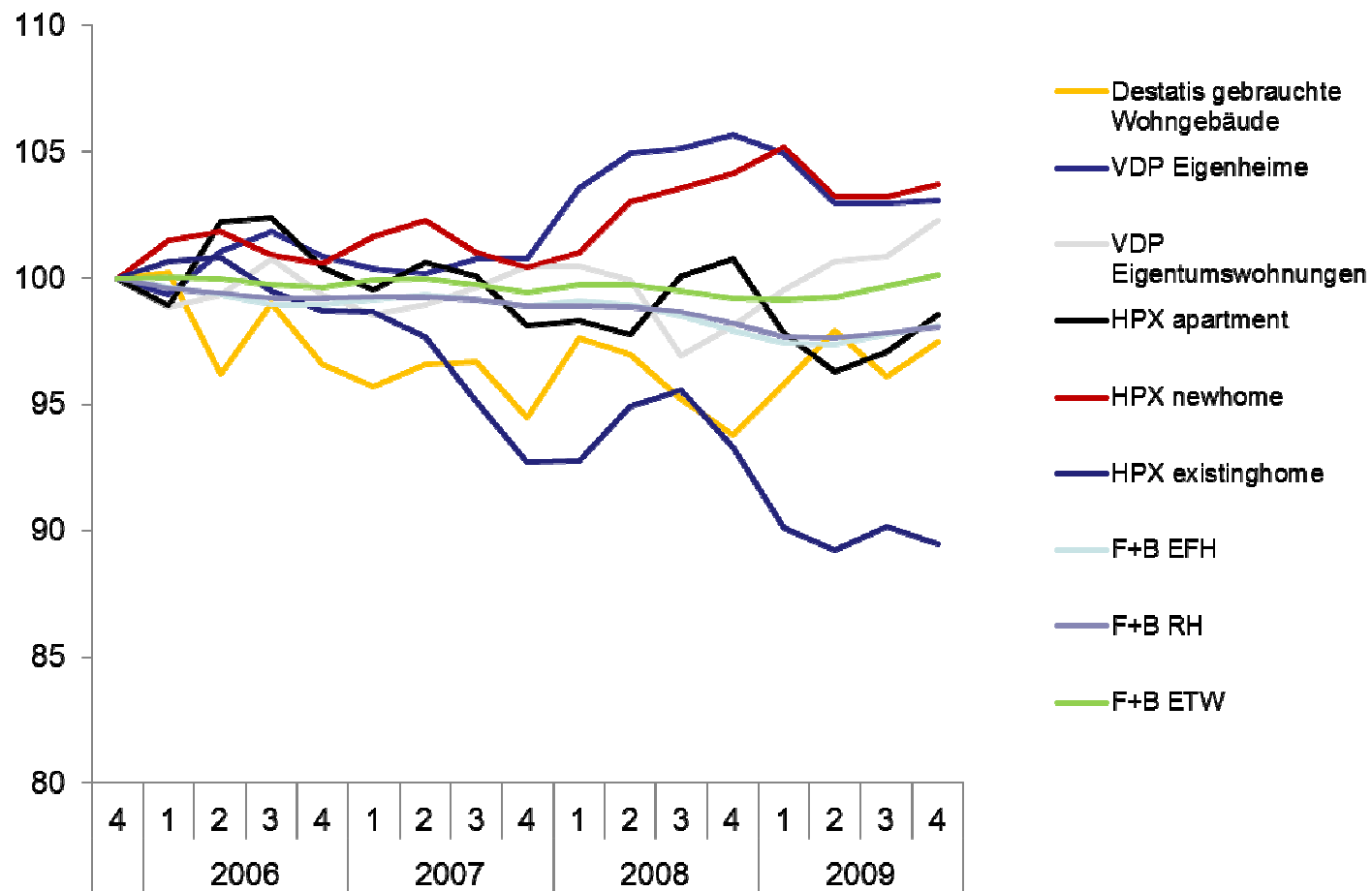
Quelle: BulwienGesa, GEWOS, ZEW-Berechnungen.

## Hedonische Immobilienpreisindizes dringen vor...

Anbieter	Objekte	Datenbasis	einbezogene Variablen	Zeitraum
Statistisches Bundesamt	Schlüsselfertiges Bauen	Gutachterausschüsse	Grundstücksgröße, Wohnfläche, Baujahr, freistehend oder Reihenhaus, Keller, mind. 2 Stellplätze, Erdgeschoss, Größenklasse, Bodenrichtwertklasse, Kreistyp	2000 – 2009
Statistisches Bundesamt	Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen	Gutachterausschüsse	Grundstücksgröße, Wohnfläche, Baujahr, freistehend oder Reihenhaus, Keller, Stellplatz, Erdgeschoss, Größenklasse, Bodenrichtwertklasse, Wohnlagekategorie, Ausstattungskategorie, Kreistyp	2000 – 2009
vdp	Neue und gebrauchte Reihenhäuser und Eigentumswohnungen	Wertermittlungsdaten teilnehmender Banken	Lage, Größe, Zustand, Ausstattung, Baujahr, Grundstücksgröße (bei Einfamilienhäusern)	2003 – 2009
Hypoport	Neue und bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen	Kreditvertragsdaten Vermittlungsplattform Hypoport	Wohnfläche, Baualter (bei bestehenden Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen), Anzahl Wohneinheiten im Objekt (bei Eigentumswohnungen), Entfernungsringe um Stadtregionen, Region	2005 – 2010
F+B	Eigenheime und Eigentumswohnungen	IDN Immodaten.net	Ausstattungsmerkmale (z. B. Balkon, Einbauküche), Wohnfläche, Baujahr, Angebotsdauer, Schätzung separat nach PLZ-Bezirken auf Kreisebene	2004-2010

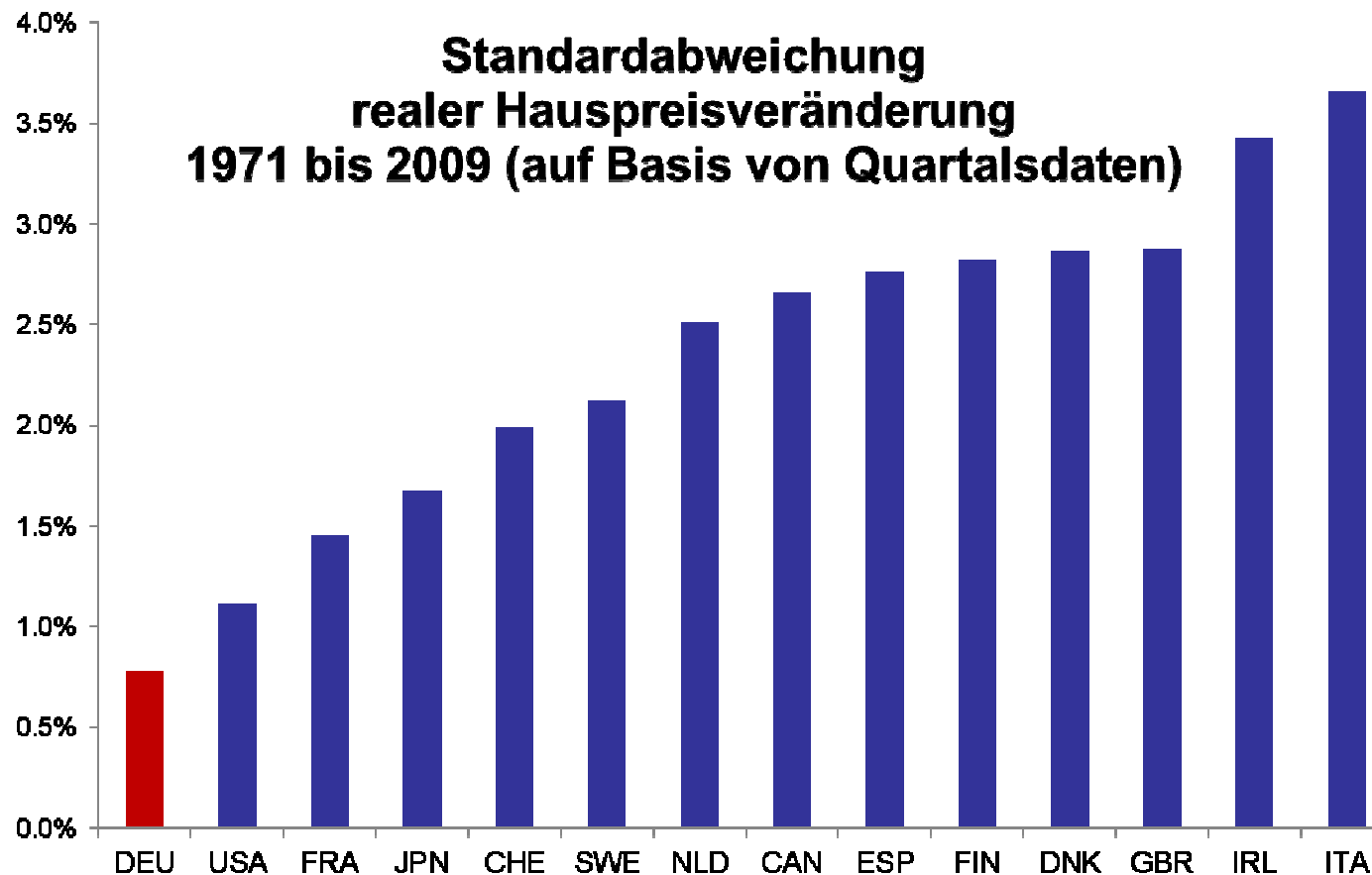
Quelle: Statistisches Bundesamt, Hypoport, VDP, F+B

... zeigen aber bisher keine Konvergenz!



Quelle: Statistisches Bundesamt, Hypoport, F+B, VDP, ZEW-Berechnungen.

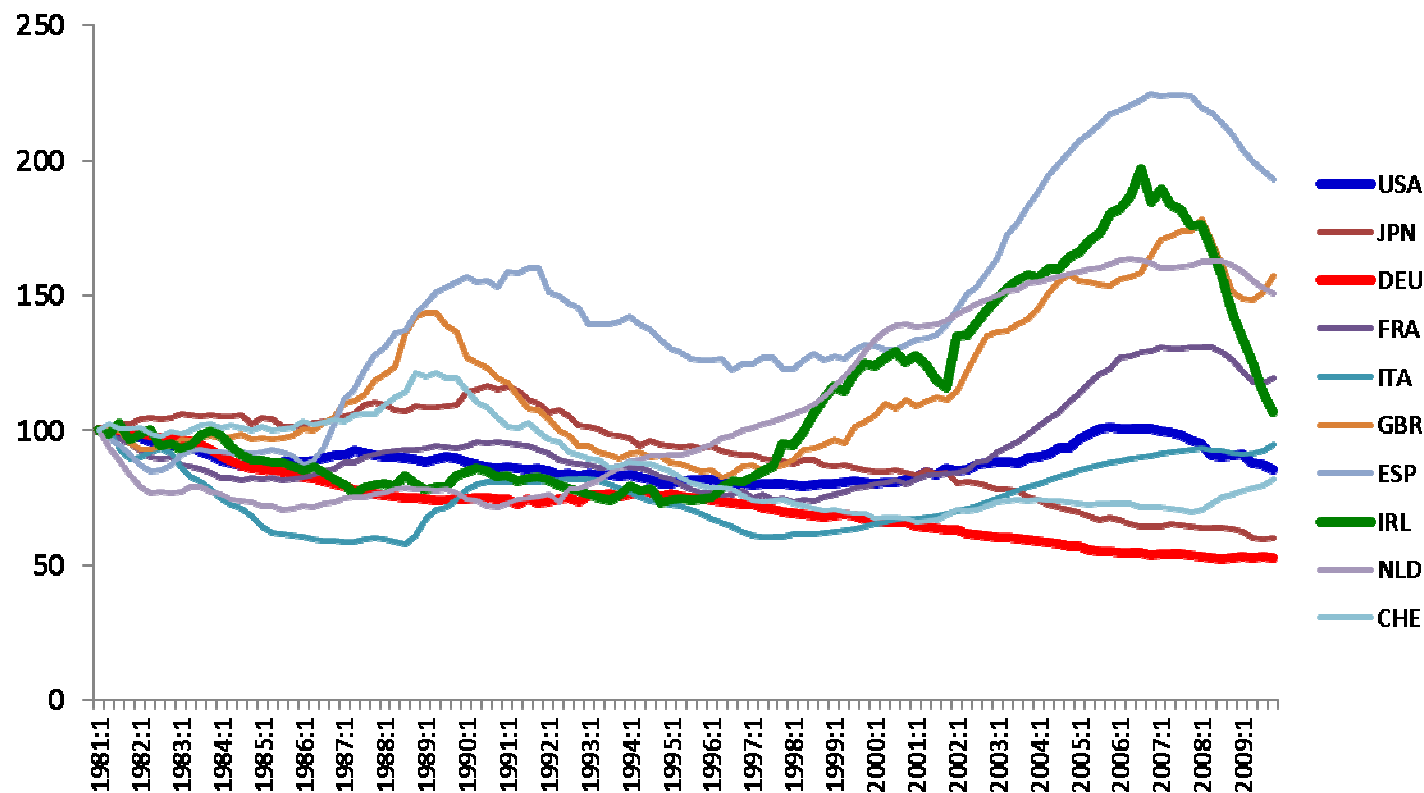
## Volatilität der Hauspreise im internationalen Vergleich



Quelle: OECD, ZEW-Berechnungen, reale Hauspreise:  
Deflationierung mit Deflator privaten Verbrauchs

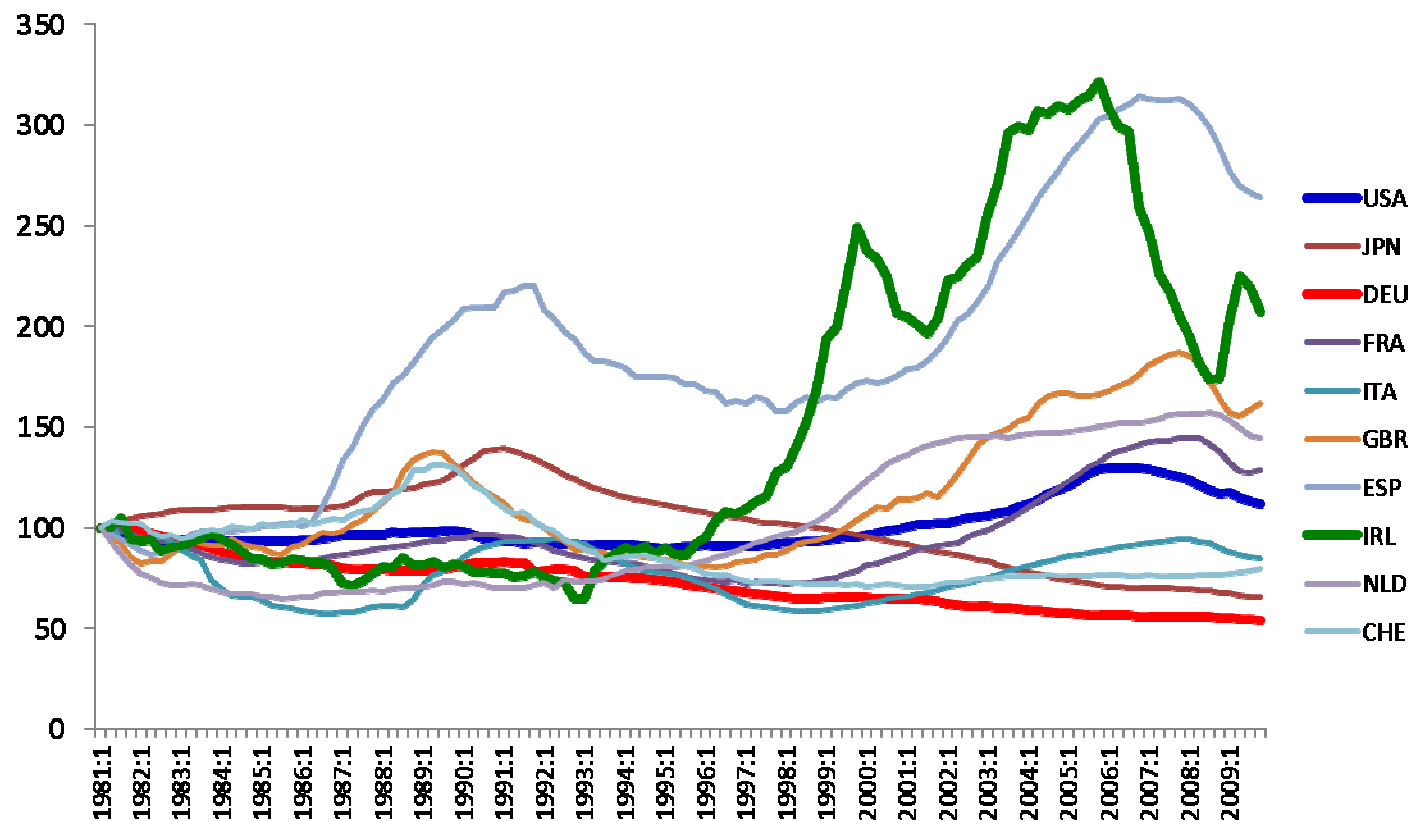


## Entwicklung der Bezahlbarkeit von Wohneigentum (Preis-Einkommens-Relation, 1981=100)



Quelle: OECD, Grafik ZEW

## Entwicklung der Preis-Miet-Relation (1981=100)



Quelle: OECD, Grafik ZEW

# Zwischenfazit Immobilienpreise

- Es gibt starke Unterschiede zwischen den Indikatoren
  - wegen unterschiedlicher regionaler Abdeckung
  - wegen unterschiedlicher Qualitätsbereinigung
  - wegen unterschiedlicher Objekttypen und Gewichtung.
- Unsicherheit über tatsächliche Marktentwicklung ist groß:  
Zum aktuellen Zeitpunkt scheinen die traditionellen Methoden typischer Fälle und der Durchschnittswertverfahren noch die verlässlichsten Aussagen zu liefern.

# Zwischenfazit Immobilienpreise

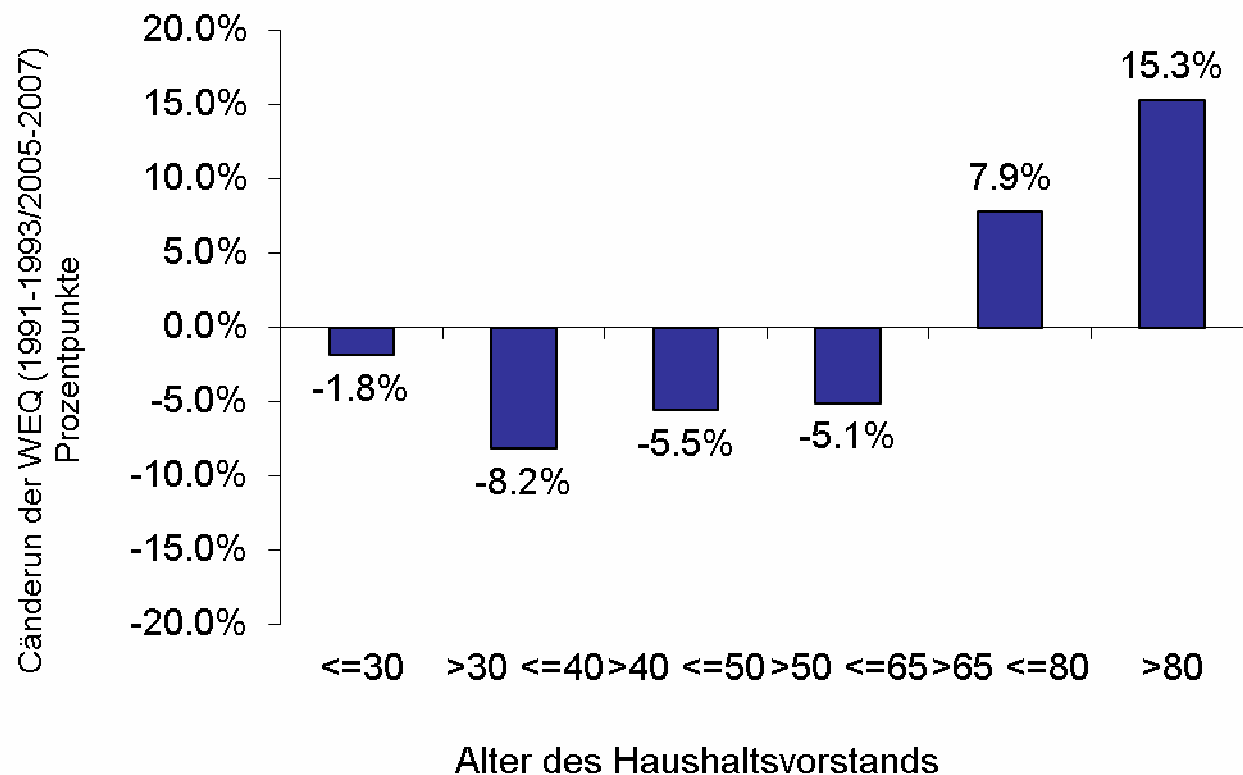
- Trotz aller empirischer Unsicherheiten: Im Durchschnitt außergewöhnlich stabile Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland
  - Geringe Volatilität
  - Sinkendes Preis-Einkommensverhältnis
  - Sinkende Preis-Mietrelation
  
- Immobilienpreise stiegen im Durchschnitt (!) langsamer als Konsumentenpreisindex: reale Wertverluste (negative reale Wertänderungsrendite)

## Im Westen nichts Neues? Entwicklung der Wohneigentumsquote 1993 - 2008

	Deutschland	Westdeutschland	Ostdeutschland
1993	39.0	45.0	19.0
1998	40.3	43.6	25.9
2003	43.0	45.6	31.7
2008	43.2	45.7	32.5

Quelle: Statistisches Bundesamt (EVS)

# Entwicklung der Wohneigentumsquote nach Altersklassen 1991 - 2009



Quelle: SOEP, eigene Berechnungen, nur Westdeutschland

## Struktur von Mietern und Wohneigentümern im Vergleich (2009)

### Eckdaten

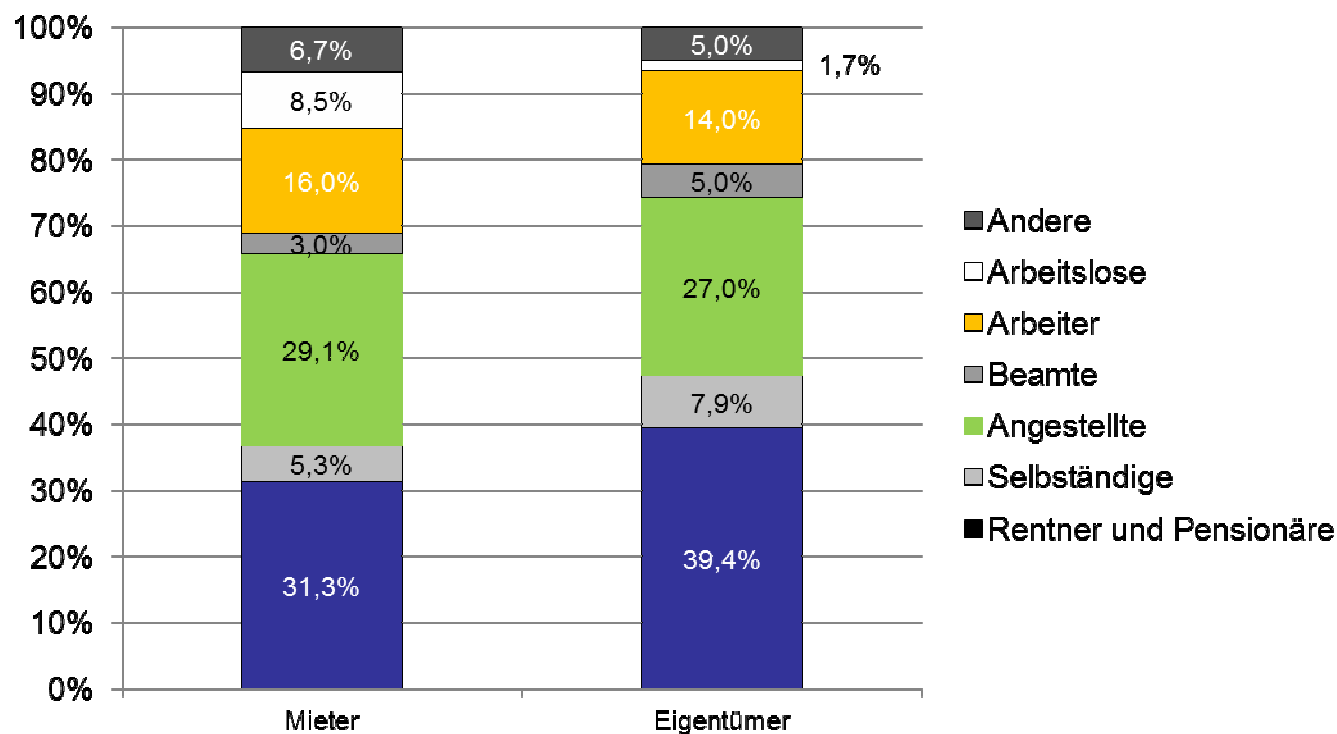
	Alter Haushaltsvorstand (Jahre)	Haushaltsgröße (Personen)	Wohnfläche( (qm)	Wohnfläche ( je Person (qm)
Mieter	51.9	1.8	73.7	47.7
Eigentümer	58.4	2.3	119.9	62.5
Relation Mieter zu Eigentümer	89%	79%	61%	76%

### Verfügbare Einkommen

	Haushaltsgröße (Personen)					
	1	2	3	4	5 und mehr	alle
Mieter	17,833	28,551	33,068	40,493	37,407	24,811
Eigentümer	21,667	40,560	47,966	50,568	56,545	38,888
Relation Mieter zu Eigentümer	82%	70%	69%	80%	66%	64%

Quelle: SOEP, eigene Berechnungen

## Sozialstruktur von Mietern und Wohneigentümern im Vergleich (2009)



Quelle: SOEP, eigene Berechnungen



## Bedeutung von Wohneigentum als Einkommensquelle der privaten Haushalte

	Altersgruppe					
	alle		Älter als 50		Älter als 65	
	1.000 Haushalte	Anteil	1.000 Haushalte	Anteil	1.000 Haushalte	Anteil
<b>Eigentümer Hauptwohnung</b>						
- ohne Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	13.170	32,6 %	8.074	39,5 %	4.116	38,1 %
- mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	3.316	8,2 %	2.127	10,4 %	1.077	10,0 %
<b>Mieter</b>						
- ohne Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	22.742	56,2 %	9.511	46,6 %	5.144	47,6 %
- mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung	736	1,8 %	308	1,5 %	169	1,6 %
Eigentumsquote Selbstnutzung		40,8 %		50,0 %		48,0 %
<b>Eigentumsquote umfassend</b>		<b>42,6 %</b>		<b>51,5 %</b>		<b>49,6 %</b>

Quelle: SOEP, eigene Berechnungen

# Zwischenfazit

## Wohneigentum und Miete

- Wohneigentumsquote steigt im Durchschnitt nur im Osten
- Bei genauer Betrachtung ergeben sich erhebliche Unterschiede nach Altersgruppen im Westen
  - Abnahme bei „Jungen“/Anstieg bei „Alten“
  - erhebliche Dynamik bei den Alten spricht für künftigen Anstieg
- Eigentumsquote wird wegen vermietender Mieter unterschätzt

# Zwischenfazit

## Wohneigentum und Miete

- Im internationalen Vergleich ist der deutsche Mietmarkt wegen seiner Sozialstruktur eine Besonderheit!
- Mieter finden sich in allen sozialen Schichten
- Bei differenzierter Betrachtung keine drastischen Unterschiede in der Sozialstruktur
- „Living Apart Together“:  
Neue Mieterklientele in den gut verdienenden Schichten?

Weitere Informationen:

Dr. Peter Westerheide  
[westerheide@zew.de](mailto:westerheide@zew.de)

Tel.: 0621/1235-146

Das Gutachten ist verfügbar  
unter

[https://www.gif-ev.de/  
publikationen/zio/zio-online](https://www.gif-ev.de/publikationen/zio/zio-online)



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**