

Studienbrief

Der Immobilienmarkt in Deutschland

Dr. Franz Eilers

6. 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 Dezember 2019

Diese vollständig überarbeitete Auflage beruht auf der Erstaufgabe von Dr. **Michael Voigtländer** und den folgenden Überarbeitungen.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung und Zielsetzung	6
1 Baureifes Bauland	7
1.1 Angebot an baureifem Bauland	8
1.2 Nachfrage nach baureifem Bauland	14
1.3 Entwicklung und regionale Struktur der Preise für baureifes Bauland	17
1.3.1 Grundrente und Baulandpreis	17
1.3.2 Zeitliche Entwicklung	18
1.3.3 Regionale Struktur	20
1.4 Aufgaben zu Kapitel 1	24
2 Wohnungsmarkt	25
2.1 Analyse- und Darstellungsrahmen	26
2.2 Wohnungsangebot = Wohnungsbestand	28
2.3 Wohnungsnachfrage	35
2.3.1 Bevölkerung und Privathaushalte	36
2.3.2 Regionale Nachfrageverschiebungen	38
2.4 Mieten und Preise	40
2.5 Besonderheiten des deutschen Wohnungsmarktes	48
2.5.1 Gründe für die geringe Bedeutung des Wohneigentums	48
2.5.2 Preisstabilität des Wohnungsmarktes	49
2.6 Aufgaben zu Kapitel 2	52
3 Büroimmobilienmarkt	53
3.1 Der Markt für Büroflächen	53
3.1.1 Angebot	53
3.1.2 Nachfrage	58
3.1.3 Marktergebnis – Niveau und Entwicklung der Mieten	63
3.2 Investmentmarkt	66
3.3 Zyklische Schwankungen auf den Büromärkten	69
3.4 Aufgaben zu Kapitel 3	71
4 Weitere Immobilienmärkte	72
4.1 Handelsimmobilien	72
4.2 Logistikimmobilien	74
4.3 Hotelimmobilien	76
4.4 Sozialimmobilien	78
4.5 Aufgaben zu Kapitel 4	80

5	Immobilienwirtschaft	81
5.1	Definition	81
5.2	Beschäftigte und Umsätze	82
5.3	Bruttowertschöpfung	83
5.4	Aufgaben zu Kapitel 5	85
6	Immobilien und Finanzmarkt	86
6.1	Immobilienfinanzierung	86
6.1.1	Träger der Immobilienfinanzierung	87
6.1.1.1	Finanzierung von Wohnimmobilien	87
6.1.1.2	Finanzierung von Nichtwohnimmobilien	88
6.1.2	Refinanzierung von Immobilienkrediten	88
6.1.3	Finanzierungsprodukte und Besonderheiten	91
6.2	Immobilieninvestoren	95
6.2.1	Geschlossene Immobilienfonds	95
6.2.2	Offene Immobilienfonds	95
6.2.3	Immobilienaktien	96
6.2.4	Beteiligungsgesellschaften	97
6.3	Bedeutung der Kapitalmarktorientierung für den Immobilienmarkt	97
6.4	Aufgaben zu Kapitel 6	99
7	Herausforderungen für den deutschen Immobilienmarkt	100
7.1	Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Immobilienmärkte	100
7.1.1	Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt	101
7.1.2	Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt	103
7.1.3	Folgen für die Preisentwicklung	104
7.2	Klimaschutz und Immobilien	105
7.2.1	Investitionsbedarfe im Gebäudesektor	105
7.2.2	Hemmnisse für energetische Modernisierungen	107
7.2.3	Folgen energetischer Qualität auf die Immobilienpreise	109
7.3	Aufgaben zu Kapitel 7	109
8	Immobilienmarktbeobachtung	110
8.1	Überblick über die amtliche Statistik	110
8.1.1	Träger der amtlichen Statistik	112
8.1.2	Allgemeine Marktdaten der amtlichen Statistik	112
8.1.2.1	Immobilienbestand und Bautätigkeit	112
8.1.2.2	Immobilienwirtschaft	113
8.1.2.3	Demografische Entwicklung	114
8.1.2.4	Arbeitsmarktdaten	114
8.1.2.5	Zinsen	115

8.1.3	Besonderheiten der Immobilienpreismessung	115
8.1.4	Mieten und Preise in der amtlichen Statistik	116
8.1.5	Das Indikatorensystem der Deutschen Bundesbank zum Wohnimmobilienmarkt	117
8.2	Informationsangebote privater Anbieter	118
8.2.1	bulwiengesa	118
8.2.2	F+B – Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt	119
8.2.3	GEWOS	119
8.2.4	vdpResearch	120
8.2.5	Immobilien Scout	120
8.2.6	MSCI / Investment Property Databank	121
8.2.7	IVD Bundesverband	121
8.2.8	Real Capital Analytics (RCA)	121
8.2.9	Makler und Banken	122
8.3	Aufgaben zu Kapitel 8	123
9	Lösungen der Aufgaben	124
	Literaturverzeichnis	129
	Stichwortverzeichnis	132
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	135