

Fluktuationen des Wohnimmobilienmarktes

Mikroökonomische Grundlagen und makroökonomische Auswirkungen

Forschungsvorhaben im Auftrag des

**Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Technologie
(Regierung von Oberbayern)**

von

Prof. Sven Rady, Ph.D.

und

Dr. Volker Rußig

unter Mitarbeit von

Kristin Acker
Andreas Kuhlmann
Christian Merz
Sandra Mayinger
Markus Reisinger
Andre Scharmanski

München, April 2004

Hb Institut für
Wirtschaftsforschung e. V.
an der Universität München

Bereich Humankapital und Strukturwandel

C

UNIVERSITÄT ST. GALLEN
HOCHSCHULE FÜR WIRTSCHAFTS-,
RECHTS- UND SOZIALWISSENSCHAFTEN

BIBLIOTHEK

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	I
Tabellenverzeichnis	VI
Verzeichnis der Abbildungen und Übersichten	VII
1 Hintergrund und Zielsetzung der Untersuchung sowie Präzisierung und Eingrenzung der Fragestellung	1
1.1 Hintergrundinformationen und Abgrenzungen	1
1.2 Untersuchungsziel und methodisches Vorgehen	2
1.3 Inhalt und Aufbau des Projekt-Schlussberichtes	4
2 Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der (Wohn-)Immobilienmärkte in Deutschland	7
2.1 Ausgewählte Begriffe und Definitionen rund um die Immobilie	7
2.1.1 Immobilien: Begriffe und Kategorien	7
2.1.2 Immobilien-und Bauwirtschaft	9
2.1.3 Besonderheiten des Immobilien-bzw. Wohnimmobilienmarktes	12
2.1.4 Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilien- und Bauwirtschaft	15
2.2 Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen	19
2.2.1 Datenquellen und Methodik der Fortschreibung	19
2.2.2 Niveau des Wohnungs-und Gebäudebestands	21
2.2.3 Altersstruktur des Wohnungsbestandes	29
2.2.4 Selbstgenutztes Wohneigentum	32
2.2.5 Größe der Wohnungen	39
2.2.6 Wohnungsleerstand	42
2.2.7 Sozialwohnungen	46
2.3 Veränderung des Wohnungsbestandes durch Neubau und Bestandstransaktionen	49
2.3.1 Wohnungsfertigstellungen	49
2.3.2 Baugenehmigungen	54
2.3.3 Der Markt für Modernisierung und Sanierung	5
2.3.4 Transaktionsmarkt	7
2.4 Wohnungsmärkte im Zeichen des Wandels	59
2.4.1 Zunahme der Pro-Kopf- Wohnfläche	59
2.4.2 Zuwanderung und Wohnungsbedarf	63
2.4.3 Ausdifferenzierung der Gesellschaft	64

3 Primär- und Sekundärquellen für (Wohn-)Immobilienpreise und -Umsätze in Deutschland und in Bayern	67
3.1 Methodische Probleme bei der Ermittlung von Preisindices für Wohnimmobilien sowie Kapitelübersicht	67
3.2 Überblick über die verschiedenen Primär- und Sekundär-Quellen zu Immobilienpreisen und -transaktionsvolumina	72
3.3 Kritische Bewertung ausgewählter Primärquellen und Datenreihen, speziell Maklerverbände, Bulwien AG und Deutsche Bundesbank	75
3.3.1 Marktübersichten der Berufsverbände von Immobilienmaklern	75
3.3.2 Auswertungen der Dachorganisationen von Banken und Bausparkassen	77
3.3.3 Zeitungsannoncen und Internetofferten	81
3.3.4 Erhebungen bei Immobilien-Sachverständigen und-Gutachtern als Basis für die Preisreihen der Bulwien AG	81
3.3.5 Preisindikatoren für Wohnimmobilien der Deutschen Bundesbank	86
3.4 Sonderstellung der Notare als Informationsträger und Primärquellen für Wert- und Mengenangaben zu Wohnimmobilien	90
3.4.1 Rechtliche Grundlagen sowie Umfang und Weitergabe der Informationen	90
3.4.2 Grunderwerbsteuerstatistik als Grundlage für die Ermittlung des Transaktionsvolumens mit Immobilien	91
3.4.3 Datensammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als Sekundärquellen für GEWOS-IMA und ifs-DEIX	96
3.4.4 Auswertung der Notarverträge für die Statistik der Kaufwerte für Bauland	102
3.5 Exkurs 1: Weitere themen- und projektrelevante Daten der amtlichen Statistik	106
3.5.1 Veranschlagte Baukosten für Wohngebäude aus der Bautätigkeitsstatistik	106
3.5.2 Amtliche Baupreis-Indizes für die Errichtung neuer Wohngebäude	108
3.5.3 Stand der Vorbereitungen für einen Preisindex für (Wohn-)Immobilien des Statistischen Bundesamtes	112
3.6 Zusammenstellung und Bewertung der Datenbasis zu Preisen und Umsätzen für Wohnimmobilien in Deutschland und in Bayern	113
3.7 Exkurs 2: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in ausgewählten europäischen Ländern	122

4 Dynamischer mikro-ökonomischer Modellansatz zur Erklärung der Schwankungen auf den Wohnimmobilienmärkten	125
4.1 Akteure im Modell-Wohnungsmarkt und Hypothesen	125
4.2 Modellannahmen und-zusammenhänge	126
4.3 Herleitung der Hypothesen zu Transaktionen und Immobilienpreisen	131
5 Datenbasis und Ergebnisse der empirischen Überprüfung des Modellansatzes zur Erklärung der Volatilität der Wohnimmobilienmärkte	137
5.1 Datenbasis für die empirischen Schätzungen	137
5.2 Ergebnisse der Regressionsrechnungen für Wohnimmobilienpreise und -Umsätze in Deutschland	142
5.3 Ergebnisse der Regressionsschätzungen für bayerische Städte	146
6 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	149
6.1 Zielsetzung und Methodik der Untersuchung	149
6.2 Basisinformationen zum Wohnimmobilienmarkt	150
6.3 Daten zu Wohnimmobilienpreisen und-Umsätzen	153
6.4 Modellansatz und Schätzergebnisse	158
6.5 Kernaussagen und Empfehlungen	162
Literaturverzeichnis	165