

Rady, Sven; Rußig, Volker

Research Report

Fluktuationen des Wohnimmobilienmarktes: mikroökonomische Grundlagen und makroökonomische Auswirkungen. Forschungsvorhaben i. A. des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Technologie (Regierung von Oberbayern)

ifo Forschungsberichte, No. 23

Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Rady, Sven; Rußig, Volker (2004) : Fluktuationen des Wohnimmobilienmarktes: mikroökonomische Grundlagen und makroökonomische Auswirkungen. Forschungsvorhaben i. A. des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Technologie (Regierung von Oberbayern), ifo Forschungsberichte, No. 23, ISBN 3-88512-433-5, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/167387>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



23

ifo Forschungsberichte

Fluktuationen des Wohnimmobilienmarktes

von

Sven Rady

Volker Rußig

ifo Institut für
Wirtschaftsforschung
an der Universität München

Bereich: Humankapital und Strukturwandel

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
André Scharmanski

München, April 2004



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

Bereich Humankapital und Strukturwandel

Bibliographische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation
in der Deutschen Nationalbibliografie.
Detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über
<http://dnb.ddb.de>
abrufbar.

ISBN 3-88512-433-5

Alle Rechte, insbesondere das der Übersetzung in fremde Sprachen,
vorbehalten. Ohne ausdrückliche Genehmigung des Verlages ist es auch
nicht gestattet, dieses Buch oder Teile daraus auf photomechanischem
Wege (Photokopie, Mikrokopie) oder auf andere Art zu vervielfältigen.

© by ifo Institut für Wirtschaftsforschung e.V., München 2004

Druck: ifo Institut für Wirtschaftsforschung e.V., München

ifo Institut für Wirtschaftsforschung im Internet:
<http://www.ifo.de>

Vorwort

Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie erteilte über die Regierung von Oberbayern mit Bewilligungsbescheid vom 8. Dezember 1999 dem ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München den Auftrag für die Bearbeitung des Forschungsvorhabens

Fluktuationen des Immobilienmarktes

Mikroökonomische Grundlagen und makroökonomische Auswirkungen.

Das Forschungsprojekt, das sich stark auf den *Wohnimmobilienmarkt* in Deutschland konzentriert (was auch im Titel des Schlussberichts und in der vorliegenden Publikation deutlich gemacht wird), wurde vom ifo Institut für Wirtschaftsforschung e.V. in enger Kooperation mit der Volkswirtschaftlichen Fakultät (Seminar für Dynamische Modellierung) der Ludwigs-Maximilians-Universität München bearbeitet.

Im Kooperationsvertrag zwischen ifo Institut und Universität München ist vorgesehen, dass auch gemeinsame Forschungsprojekte durchgeführt werden sollen. Das Forschungsvorhaben diene also zugleich der Umsetzung dieser Vereinbarung und der Vertiefung der Zusammenarbeit zwischen den beiden Institutionen. Projektleiter des Forschungsvorhabens waren

im ifo Institut
in der LMU München

Dr. Volker Rußig
Prof. Sven Rady, Ph.D.

Der Abschlussbericht zu diesem Forschungsprojekt, in dem S. Rady für die Kapitel 4 und 5 sowie V. Rußig für die Gesamtkoordination und die übrigen Kapitel verantwortlich zeichnen, wird hiermit vorgelegt. Wir danken allen Personen und Institutionen, die uns durch eine Vielzahl sachdienlicher Hinweise, insbesondere aber durch die bereitwillige Überlassung von – teilweise vertraulichen – Daten und Informationen, bei der Durchführung dieses Forschungsvorhabens unterstützt haben.

München, im April 2004

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

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 2-1: Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen 1991 bis 2003	17
Tabelle 2-2: Netto-Bauvermögen zu Wiederbeschaffungspreisen 1996 bis 2003 nach Wirtschaftsbereichen	18
Tabelle 2-3: Wohnungsbestand in Deutschland nach Gebäudearten 2002	20
Tabelle 2-4: Gebäude- und Wohnungsbestand in (West- und Ost-)Deutschland 2002 nach Gebäudekategorien	24
Tabelle 2-5: Wohnungsbestand 2002 nach Baujahr	28
Tabelle 2-6: Wohnungsbestand 2002 nach Art der Nutzung	32
Tabelle 2-7: Bestand an Hauptwohnsitzen nach Art und Eigentumsverhältnis in Westdeutschland 1993	35
Tabelle 2-8: Bestand an Hauptwohnsitzen nach Art und Eigentumsverhältnis in Ostdeutschland 1995	36
Tabelle 2-9: Wohnungsbestand 2002 nach Wohnungsgröße	39
Tabelle 2-10: Wohnungsbestand differenziert nach Raumanzahl 2002	40
Tabelle 2-11: Wohnungsleerstand 1998	42
Tabelle 2-12: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstände in Ostdeutschland 1998 nach Bundesländern und Gebäudearten	44
Tabelle 2-13: Sozialer Mietwohnungsbestand 2002 und Entwicklung bis 2010	47
Tabelle 5-1: Korrelationsmatrix der mittleren verfügbaren Einkommen je Alterstufe	139
Tabelle 5-2: Korrelationsmatrix der mittleren jährlichen Einkommensänderung je Alterstufe	140
Tabelle 5-3: Beschreibende Statistik der Zeitreihen für Einkommensänderungen	140
Tabelle 5-4: Einfach-Regressionen für Preise von Eigentumswohnungen	142
Tabelle 5-5: Einfach-Regressionen für Preise von Reihenhäusern	142
Tabelle 5-6: Einfach-Regression für Umsätze mit Reihenhäusern	144
Tabelle 5-7: Beschreibende Statistik der Zeitreihen für die prozentualen jährlichen Preisveränderungen auf den Wohnimmobilienmärkten von München und Passau	147
Tabelle 6-1: Der deutsche Wohnimmobilienmarkt – ein Überblick	151
Tabelle 6-2: Einfach-Regressionen für Preise von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen	161

Verzeichnis der Abbildungen und Übersichten

	Seite
Abbildung 2-1: Überblick über die Gebäudekategorien bei Wohnimmobilien	7
Abbildung 2-2: Überblick über die Gebäudekategorien bei Gewerbeimmobilien	8
Abbildung 2-3: Schemaskizze der Bau- und Immobilienwirtschaft	11
Abbildung 2-4: Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen 2002 in Deutschland nach ausgewählten Wirtschaftssektoren	15
Abbildung 2-5: Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen 2002 in Deutschland nach Gebäudearten	16
Abbildung 2-6: Wohnungsbestand in (West- und Ost-)Deutschland 1998 bis 2002	21
Abbildung 2-7: Bestand an Wohngebäuden in (West- und Ost-)Deutschland 1998 bis 2002	22
Abbildung 2-8: Gebäude- und Wohnungsbestand in (West- und Ost-) Deutschland 2002 nach Gebäudearten	23
Abbildung 2-9: Fortgeschriebener Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen 2002 nach Bundesländern	25
Abbildung 2-10: Wohnungsbestand im Euroconstruct-Gebiet 2003	26
Abbildung 2-11: Wohnungsbestand in ausgewählten Ländern Europas 1998	27
Abbildung 2-12: Wohneigentumsquoten in Europa 2002	33
Abbildung 2-13: Miet- und Eigentümerhaushalte in ausgewählten Regionen 2002	37
Abbildung 2-14: Wohnungsfertigstellungen in Westdeutschland 1996 bis 2003	49
Abbildung 2-15: Wohnungsfertigstellungen in Ostdeutschland 1996 bis 2003	50
Abbildung 2-16: Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohner 2002 im europäischen Vergleich	51
Abbildung 2-17: Wohnungsbaukoeffizient im europäischen Vergleich 2002 (fertiggestellte Wohnungen/1.000 Bestandswohnungen)	52
Abbildung 2-18: Wohnungsgenehmigungen in Westdeutschland 1996 bis 2003	53
Abbildung 2-19: Wohnungsgenehmigungen in Ostdeutschland 1996 bis 2003	54
Abbildung 2-20: Wohnungsgenehmigungskoeffizient im europäischen Vergleich 2002 (genehmigte Wohnungen/1.000 Bestandswohnungen)	55
Abbildung 2-21: Transaktionsvolumen mit Wohnimmobilien in Deutschland 1996 bis 2002	57
Abbildung 2-22: Entwicklung der Wohnfläche pro Person (1950 – 2015)	58
Abbildung 2-23: Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner (1990-2003)	59
Abbildung 2-24: Wohnfläche nach Haushaltsgrößen (1998)	60

VIII

Abbildung 3-1: Schematischer Überblick über Primär- und Sekundärquellen für Wohnimmobilienpreise und -umsätze	72
Abbildung 3-2: Preise für Reiheneigenheime im Gebrauchtwohnungsmarkt nach LBS und RDM in ausgewählten bayerischen Städten 1996 bis 2003	77
Abbildung 3-3: Preisentwicklung für Standard-Reihenhäuser und -Eigentumswohnungen in Westdeutschland 1975 bis 2002 nach Bulwien AG	82
Abbildung 3-4: Preisentwicklung für Standard-Reihenhäuser und -Eigentumswohnungen in München und Passau 1975 bis 2003 nach Bulwien AG	83
Abbildung 3-5: Preise für Eigentumswohnungen in ausgewählten Großstädten nach Angaben der Deutschen Bundesbank 1990 bis 2002	86
Abbildung 3-6: Preise für Wohnimmobilien in Deutschland nach Deutsche Bundesbank 1975/90 bis 2002 (Index 2000 = 100)	88
Abbildung 3-8: Immobilienumsätze nach Bundesländern 2002	94
Abbildung 3-9: Gegenüberstellung der Immobilienumsätze in Deutschland nach Aufina und GEWOS 1992 bis 2003	97
Abbildung 3-10: Anzahl der Kauffälle bei Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Westdeutschland und in Bayern nach GEWOS-IMA 1990 bis 2002	99
Abbildung 3-11: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen in Westdeutschland und in Bayern nach GEWOS-IMA 1990 bis 2002 (in Euro)	100
Abbildung 3-12: Deutscher Eigentums-Immobilienindex (DEIX) nach ifs (Index 1995 = 100)	101
Abbildung 3-13: Entwicklung der Zahl der Kauffälle für Baureifes Land in vierteljährlicher Betrachtung 1962 bis 2002	103
Abbildung 3-14: Entwicklung der Kaufwerte für Baureifes Land in Westdeutschland insgesamt und in Wohngebieten 1962 bis 2002	104
Abbildung 3-15: Durchschnittliche Kaufwerte für Baureifes Land in den Bundesländern im 4. Quartal 2002	105
Abbildung 3-16: Amtliche Preisindizes für Wohngebäude 1995 bis 2002 (Index 1995 = 100)	109
Abbildung 3-17: Baupreisentwicklung im Vergleich: Amtlicher Baupreis-Index und KOPF-Indices 1970 bis 2003	111
Abbildung 3-18: Preisindikatoren für Wohnimmobilien und Kaufwerte für Bauland im Vergleich: 1975/90 bis 2002	118
Abbildung 3-19: Trendabweichungen der Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen 1975/90 bis 2002	119
Abbildung 3-20: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Europa 1988 bis 2002 (Index 1997 = 100)	123

Abbildung 4-1: Immobilienallokation am Ende einer Modellperiode	128
Abbildung 4-2: Immobilientransaktionen in Modellperiode t	132
Abbildung 4-3: Veränderung der Immobilienallokation und Transaktionen	134
Abbildung 5-1: Entwicklung der mittleren verfügbaren Einkommen nach Altersklassen	138
Abbildung 5-2: Jährliche Änderungsraten der mittleren verfügbaren Einkommen nach Altersklassen	139
Abbildung 5-3: Verlauf der Umsätze am Markt für Eigentumswohnungen und für Reihenhäuser	143
Abbildung 5-4: Preisentwicklung auf den Märkten für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen in München und Passau	146
Abbildung 6-1: Preisindikatoren für Wohnimmobilien und Kaufwerte für Bauland im Vergleich 1975/90 bis 2002	118
Übersicht 3-1 a: Bewertung der Originär-/Primär- und der Sekundärquellen für Wohnimmobilienpreise und -umsätze (Teil 1)	114
Übersicht 3-1 b: Bewertung der Originär-/Primär- und der Sekundärquellen für Wohnimmobilienpreise und -umsätze (Teil 2)	115
Übersicht 3-2: Preisindikatoren für Wohnimmobilien in Deutschland: Auswahl und Empfehlungen für die Modell-Schätzungen	116
Übersicht 6-1: Preisindikatoren für Wohnimmobilien in Deutschland: Auswahl und Empfehlungen für die Modell-Schätzungen	154

1 Hintergrund und Zielsetzung der Untersuchung sowie Präzisierung und Eingrenzung der Fragestellung

1.1 Hintergrundinformationen und Abgrenzungen

Weit über acht Zehntel des zu aktuellen Wiederbeschaffungspreisen angesetzten gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks (Netto-Anlagevermögen 2002: rund 6 ½ Billionen Euro) entfallen auf das **Bauvermögen**. Für die Berechnung dieser Größe werden alle Bestände an Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie an Tiefbauten in Geldeinheiten bewertet und zusammengefasst. Der größte Anteil am Bauvermögen entfällt auf den *Wohnungsbestand*, und hiervon wiederum rund die Hälfte auf *selbstgenutztes Wohneigentum* (Eigenheime und Eigentumswohnungen). Geht man von den Beständen aus, ist der **Immobilien**sektor also ein Bereich mit herausragender Bedeutung für unsere (wie für jede) Volkswirtschaft.

Das Bauvermögen bzw. der **Immobilienbestand** verändert sich physisch durch Alterung, Bautätigkeit (Neuerrichtung von Gebäuden und Tiefbauten, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen) sowie durch Abgänge (z. B. Abriss von Bauwerken); außerdem unterliegt er häufigen Eigentümerwechseln und Nutzungsänderungen. Auf dem *Immobilienmarkt*, auf dem neue und gebrauchte Bauwerke gehandelt werden, bilden sich *Preise* für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie für Tiefbauten, und es kommen *Umsätze* (Transaktionen mit Immobilien) zustande.

Ein spezifisches Phänomen auf den Immobilienmärkten sind die großen *Unstetigkeiten* in den Entwicklungen. Die *zyklischen Fluktuationen* bei Preisen und Transaktionsvolumina können – gerade auch auf den Wohnungsmärkten – ein Ausmaß annehmen, das wirtschafts- und sozialpolitische Ziele gefährden sowie Planungen von Unternehmen und Privathaushalten ernsthaft und mit längeren Nachwirkungen „über den Haufen“ werfen kann; in den 1990er Jahren (aber wohl auch davor und danach) sind sogar Regierungen dadurch „ins Wanken“ geraten.¹

¹ Vgl. z. B. die Schlagzeile „Eine Nation starrt auf den Häuserpreis-Index – Preisverfall auf dem britischen Immobilienmarkt bringt John Major in Bedrängnis“, Süddeutsche Zeitung vom 6. Juni 1995.

Diese knappen Hinweise beleuchten schlaglichtartig die Relevanz des Themas der vorliegenden Untersuchung, in der den *Ursachen* für die große *Volatilität* auf dem Teilmarkt für neue und gebrauchte (selbstgenutzte) *Wohnimmobilien* nachgegangen werden soll. Die übrigen Teilmärkte des Immobiliensektors sowie die wert- oder mengenmäßig erfasste Bautätigkeit und damit die Baukonjunktur mit ihren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft spielen nur am Rande bzw. in diesem Kontext eine Rolle.

1.2 Untersuchungsziel und methodisches Vorgehen

Der *Erwerb von Wohneigentum* ist für eine große Mehrheit von Familien oder Privathaushalten die bedeutendste und komplizierteste finanzielle Entscheidung, der sie jemals gegenüberstehen; in aller Regel wird nur einmal im Leben eine Wohnung oder ein Eigenheim erworben. Auf gesamtwirtschaftlicher Ebene ist Wohneigentum ebenfalls von großer Bedeutung, weil in Deutschland und in vielen anderen EU- oder OECD-Ländern die privaten Haushalte den überwiegenden Teil ihres *Gesamtvermögens als Wohneigentum* anlegen.

Fluktuationen im Wert dieser „Assets“ haben unmittelbare Konsequenzen für das Verhalten der Haushalte auf den Güter- und Arbeitsmärkten sowie für die Aktivitäten im Bausektor einer Volkswirtschaft. Schwankungen des Immobilienmarktes und der allgemeine Konjunkturzyklus können sich daher gegenseitig beeinflussen und unter Umständen wechselseitig verstärken.

Da starke Konjunkturschwankungen dem Ziel gesamtwirtschaftlicher Stabilität zuwiderlaufen, ist es von enorm großer Relevanz, das Verständnis der *Ursachen und Übertragungsmechanismen* solcher Fluktuationen auf den Wohnimmobilienmärkten zu vertiefen. Derartige Kenntnisse sind unabdingbare Voraussetzung für die korrekte Bewertung von wirtschaftspolitischen Maßnahmen, regulatorischen Eingriffen oder langfristigen demographischen Veränderungen.

Bei den zyklischen Ausschlägen von *Wohnimmobilienpreisen und -umsätzen* handelt es sich um kein neues Phänomen. Es kann daher nicht überraschen, dass im Laufe der Zeit versucht worden ist, sich dem Verständnis und der Erklärung dieser Schwankungen

von unterschiedlicher Seite und mit vielfältigen Hypothesen und Verfahren zu nähern. Die Besonderheit der vorliegenden Untersuchung liegt darin, dass ein auf das Verhalten einzelner Haushalte abstellender, also *mikro-ökonomisch fundierter, dynamischer Modellansatz* für die Erklärung dieser Fluktuationen auf den Wohnungsmärkten erarbeitet und zur Grundlage von empirischen Überprüfungen für Deutschland (und womöglich für – Städte in – Bayern) gemacht werden soll.

Die *analytische Grundlage* des Forschungsprojekts ist die Arbeit „Housing market fluctuations in a life-cycle economy with credit constraints“ (Ortalo-Magné und Rady 1998). Dieser Ansatz wurde von den beiden Autoren weiter entwickelt und seitdem in verschiedenen Publikationen und auf internationalen Fachkonferenzen zur Diskussion gestellt (vgl. zuletzt Ortalo-Magné und Rady 2003).

In diesem Modellansatz werden die Entscheidungen von einzelnen Haushalten (und nicht lediglich für einen „repräsentativen“ Haushalt) entlang ihres typischen *Lebenszyklus* (als dynamischer Komponente) betrachtet: Verlassen des Elternhauses, Ansparen von Eigenkapital während des Wohnens in einer gemieteten Unterkunft (oder noch in der Wohnung der Eltern); Erwerb des ersten Wohneigentums; möglicherweise späterer Kauf eines größeren oder teureren Objekts; altersbedingte Rückkehr in Wohneigentum mit einer kleineren Fläche oder in eine Mietwohnung.

Zwei Gruppen bestimmen danach das Geschehen auf den ***Wohnimmobilienmärkten***: *junge Haushalte*, bei denen der Erwerb von Wohneigentum durch die von den Banken auferlegten Eigenkapitalerfordernisse eingeschränkt wird, und *ältere wohlhabendere Haushalte*, für die diese Kreditbeschränkungen keine Rolle mehr spielen.

Die Marktinteraktionen der verschiedenen Haushaltsgruppen bewirken, dass zwischen dem Einkommensniveau, den Wohnimmobilienpreisen und dem Transaktionsvolumen mit Wohnungen bzw. Eigenheimen eine sehr enge *positive Korrelation* besteht: Hohe Einkommen gehen einher mit hohen Preisen und einer hohen Anzahl von Käufen und Verkäufen; geringe Einkommen sind verbunden mit niedrigen Preisen und weniger Transaktionen (vgl. detaillierter hierzu Kapitel 4).

Im Unterschied zu herkömmlichen Ansätzen verfolgt das vorliegende Forschungsvorhaben also das **Ziel**, eine *dynamische Theorie* des Wohnimmobilienmarktes zu entwickeln und zu überprüfen, die für die Erklärung von makroökonomischen Fluktuationen und für die Analyse von wirtschaftspolitischen Maßnahmen geeignet ist.

Der Modellansatz von Ortalo-Magné und Rady unterstreicht eine *Ursache* für die relativ hohe Variabilität von Wohnimmobilienpreisen und -umsätzen – diese hängen nicht (so sehr) vom durchschnittlichen Einkommen der Gesamtbevölkerung ab, sondern vom Einkommen der *Erstkäufer-Haushalte*, das in vielen Ländern stärkeren Schwankungen unterworfen zu sein scheint.

1.3 Inhalt und Aufbau des Projekt–Schlussberichtes

Bereits einleitend wurde der gesamtwirtschaftliche Kontext der vorliegenden Untersuchung kurz angesprochen. In *Kapitel 2* sollen weitere Informationen und Materialien zur Lage und Entwicklung der *(Wohn-)Immobilienmärkte* zusammengestellt und aufbereitet werden, um die vorliegende Untersuchung mit ihrer sehr spezifischen Fragestellung stärker in den relevanten Gesamtzusammenhang zu stellen. Dabei soll auch auf die Besonderheiten der Immobilienmärkte eingegangen und es sollen Verknüpfungen zu den *Bauleistungsmärkten* hergestellt werden.

Im Gegensatz zu vielen europäischen Ländern bzw. zu anderen OECD-Staaten gibt es in Deutschland (zumindest bislang) *keine amtliche Statistik* mit Angaben zu (Wohn-) Immobilienpreisen und -umsätzen. Dieser Befund steht in krassem Gegensatz zur großen gesamtwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung dieses Wirtschaftsbereichs.

Für die vorliegende Untersuchung, speziell für die angestrebte empirische Überprüfung des Modellansatzes von Ortalo-Magné und Rady, musste also erst eine adäquate *Datenbasis* zur Entwicklung der *Preise* von und der *Umsätze* mit *Eigenheimen/Reihenhäusern* bzw. *Eigentumswohnungen* bereitgestellt werden. Diese aufwändigen Bemühungen werden in *Kapitel 3* dieses Berichtes ausführlich dokumentiert, wobei auch auf die Schwächen der verschiedenen Quellen bzw. Datensätze eingegangen werden soll.

Kapitel 4 enthält die knappe, stark formal bestimmte Darstellung des *Modellansatzes* von Ortalo-Magné und Rady (nach einer neueren Modell-Version aus 2003) mitsamt einigen Hypothesen bzw. Vorhersagen zur (beobachteten oder erwarteten) Entwicklung von Wohnimmobilienpreisen und -umsätzen in Deutschland.

Auf die Beschaffung der (zusätzlich zu den Wohnimmobilienpreisen und -umsätzen) benötigten Daten zu den *Einkommen* der nach Altersklassen differenzierten Privathaushalte wird in *Kapitel 5* eingegangen, ehe dann die *Ergebnisse* der empirischen Überprüfung des Schätzansatzes für die Wohnimmobilienpreise und -umsätze (Standard-Reihenhäuser und -Eigentumswohnungen) in Deutschland und in (zwei ausgewählten Städten in) Bayern vorgestellt werden.

Das abschließende *Kapitel 6* bringt eine *Zusammenfassung* der wichtigsten Ergebnisse und versucht, hieraus *Schlussfolgerungen* für die Wohnungs- und Wirtschaftspolitik abzuleiten.

Da im vorliegenden Schlussbericht durchgängig die „englische“ Zitierweise (lediglich mit dem Namen des Autors und der Jahreszahl) angewandt wird, kommt den detaillierten Angaben im *Literatur- und Quellenverzeichnis* eine besondere Bedeutung zu.

2 Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der (Wohn-)Immobilienmärkte in Deutschland

Bereits einleitend wurde der gesamtwirtschaftliche Kontext der vorliegenden Untersuchung kurz angesprochen. In diesem Kapitel werden nun weitere Informationen und Materialien zur Lage und Entwicklung der *(Wohn-)Immobilienmärkte* zusammengestellt und aufbereitet, um die vorliegende Untersuchung mit ihrer sehr spezifischen Fragestellung und Methodik stärker in den relevanten Gesamtzusammenhang zu stellen.

Zunächst werden wesentliche Begriffe rund um die Immobilie erläutert. Um die Bedeutung der *Immobilienwirtschaft* aufzuzeigen, werden anschließend wichtige immobilienrelevante Daten aus den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) dargestellt. Im Mittelpunkt dieses Kapitels steht jedoch eine Analyse des *Wohnimmobilienbestandes* in Deutschland. Bei den Wohnungsbeständen interessieren sowohl die Anzahl, also das Niveau, als auch dessen Struktur. Unter anderem erfolgt eine differenzierte Betrachtung des Wohnungsbestandes nach Gebäudearten, Altersstruktur, Eigentumsverhältnissen, Größe und Leerständen. Ein weiterer Abschnitt widmet sich der *Veränderung* des Wohnungsbestands. Das Kapitel schließt ab mit gesellschaftlichen Entwicklungen, die den zukünftigen Wohnungsmarkt wesentlich prägen werden.

2.1 Ausgewählte Begriffe und Definitionen rund um die Immobilie

2.1.1 Immobilien: Begriffe und Kategorien

Eine *Immobilie* ist eine nicht bewegliche Sache, nämlich ein Grundstück sowie dessen festverbundene Bestandteile und Zubehör (z. B. Gebäude). Aufgrund ihrer herausgehobenen *Bedeutung* und vielfältigen *Besonderheiten*, z. B. der *Unbeweglichkeit*, unterliegen Immobilien bezüglich Eigentumserwerb, Gebrauch usw. anderen gesetzlichen Bestimmungen als bewegliche Güter. So erfordern Kauf und Eigentumsübergang eines Grundstücks zwingend einen notariell beurkundeten Kaufvertrag, die notariell beurkundete Einigung über den Eigentumsübergang und einen entsprechenden Eintrag des neuen Eigentümers im Grundbuch.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Betrachtungsweise, d.h. aus Sicht des einzelnen Eigentümers bzw. Investors, erhält die Immobilie ihren besonderen Charakter nicht durch die Tatsache ihrer Produktion, sondern durch ihre *Nutzung*. Das bedeutet, dass eine Immobilie für sich genommen keinen isolierbaren Wert besitzt, sondern diesen nur dadurch erhält, dass ein Markt entsteht, auf dem die Eigentümer Flächen für begrenzte Zeit zur Verfügung stellen und Nachfrager derartige Nutzungen konsumieren oder einsetzen und dafür Geldeinheiten zu entrichten bereit sind (vgl. Falk 2000, S.404).

Sieht man vom Staat (Gebietskörperschaften und Sozialversicherung) ab, lassen sich die Gebäude in *Wohn- und Gewerbeimmobilien* differenzieren. Nach der Definition bzw. Konvention des Statistischen Bundesamtes gehören zu den *Wohnimmobilien* alle Gebäude, die mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen (Wohnbauten). Die Auflistung in Abbildung 2-1 zeigt beispielhaft das breite Spektrum von Wohnimmobilien.

Abbildung 2-1: Überblick über die Gebäudekategorien bei Wohnimmobilien

• Einfamilienhäuser	• Apartments
• Zweifamilienhäuser	• Maisonette-Wohnungen
• Mehrfamilienhäuser	• Penthouse-Wohnungen
• Reihenhäuser	• Dachgeschosswohnungen
• Doppelhaushälften	• Landhäuser
• Eigentumswohnungen	• Bungalows
• Altbauwohnungen	• Hochhäuser des Wohnungsbaus
• Neubauwohnungen	• Villen etc.

Quelle: Falk (1997).

Bis heute hat die Literatur noch keine allgemein anerkannte Definition zum Begriff *Gewerbeimmobilie* geliefert. Der Markt für Gewerbeimmobilien (Bestand und Entwicklung) ist definatorisch und statistisch eher eine Restgröße, entstanden aus der negativen Abgrenzung zu den Wohnbauten. Die Gewerbeimmobilie wird oftmals definiert als „*physischer Rahmen zur Integration verschiedener funktioneller Flächen, Nutzungen und Typen, der die Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr ermöglichen und der Gewinnerzielung dienen soll*“ (Falk 2000, S.339).

Angefangen bei der kleinsten Laden- und Büroeinheit bis hin zum multifunktionalen Einkaufs- und Gewerbezentrum ist das Spektrum der verschiedenen Objekte außerordentlich groß. Abbildung 2-2 vermittelt einen groben Überblick über die wichtigsten Kategorien von Gewerbeimmobilien.

Abbildung 2-2: Überblick über die Gebäudekategorien bei Gewerbeimmobilien

Gewerbeimmobilienarten				
Büroimmobilien	Handelsimmobilien	Industrie- und Gewerbeparks	Freizeitimmobilien	Sonst. Gewerbeimmobilien
Einzelbüros	Supermärkte	Industrieparks	Multiplex-/IMAX-Kinos	Hotels
Büroetagen	Fach- und Spezialeinzelhandelsgeschäfte	Gewerbeparks	Bowlinganlagen	Boardinghäuser
Bürohäuser	Fachmärkte	Gewerbeflächen	Fitness-Studios	SB-Lagerhäuser
Bürohochhäuser	Verbrauchermärkte	Technologiezentren	Spaß- und Erlebnisbäder	Privat- und Rehakliniken
Business-Center	Shopping-Center	Technologieparks	Tennishallen	Parkhäuser
Virtuelle Büros	Passagen	Gründerzentren	UEC	Senioreneinrichtungen
Kombibüros etc.	FOC etc.	Forschungs- und Entwicklungszentren etc.	Freizeitparks	Industrie- und Produktionsgebäude
Mehrfunktional genutzte Gewerbeimmobilien				

Quelle: Falk (1997).

2.1.2 Immobilien- und Bauwirtschaft

„Unter Immobilienwirtschaft kann der Zweig der Volkswirtschaft verstanden werden, in dem die wirtschaftlichen Leistungen zur Schaffung und Bewirtschaftung von Immobilien erbracht werden“ (Falk 1997, S.17). Im weitesten Sinne können unter **Immobilienwirtschaft** also alle Maßnahmen und Tätigkeiten zur Deckung des *Bedarfs an Immobilien bzw. Immobiliennutzungen* – wie Planung, Finanzierung, Genehmigung, Bau, Vermittlung, Erhaltung und Bewirtschaftung, etc. – subsumiert werden.

Als die beiden volkswirtschaftlich bedeutendsten Bereiche der Immobilienwirtschaft sind die *Wohnungswirtschaft* und die *gewerbliche Immobilienwirtschaft* anzusehen. Die folgenden ausgewählten Kennzahlen geben einen Überblick über die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft (vgl. Walter 2003, S.5f.; Stinner 2003, S.6):

- Das gesamte *Immobilienvermögen* in Deutschland erreichte 2002 rund 7,14 Bill. Euro, d.h. 85.000 Euro je Einwohner.
- Das Gesamtvolumen der *gewerblichen Immobilienbestände* (Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie usw.) beläuft sich auf rund 1,63 Bill. Euro.
- Der Immobilienbestand der privaten Haushalte beträgt 3,37 Bill. Euro, der Bestand der Unternehmen und der öffentlichen Hand 2,14 Bill. Euro.
- Über 40 % des Vermögens der privaten Haushalte in Höhe von 8 Bill. Euro sind Wohnimmobilien.
- Der *Bruttoproduktionswert* der Immobilienwirtschaft wird für 2002 auf 300 Mrd. Euro geschätzt – das entspricht etwa 8 % der deutschen Bruttonproduktion.
- Die Immobilienwirtschaft beschäftigte im Jahr 2002 über zwei Millionen Personen (ohne Bauwirtschaft).

Die *Bauwirtschaft* kann als derjenige Teilbereich der Immobilienwirtschaft bezeichnet werden, der die Immobilienbestände physisch verändert. „*Bauwirtschaft bezeichnet den Teilbereich einer Volkswirtschaft, der sich mit der Errichtung, Erhaltung und Nutzung von Bauwerken sowie mit der Anpassung und Veränderung von Bauwerksbeständen durch Bautätigkeit befasst*“ (Rußig u.a. 1996, S.11). Unter Bauwirtschaft im weitesten Sinne werden alle Institutionen verstanden, die sich mit der Planung, Durchführung und Nutzung von Bauobjekten und -projekten befassen. Somit zählen dazu:

- Alle bauausführenden Unternehmen (Bauhaupt- und Ausbaugewerbe),
- Planungsbetriebe, d.h. die Architekten- und Ingenieurbüros,
- Unternehmen, die sich gewerblich mit der Errichtung und wirtschaftlichen Nutzung von Bauwerken befassen (z.B. Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger).

Teilweise werden auch die Hersteller von Baumaterialien und -geräten sowie von Baumaschinen und -fahrzeugen zur Bauwirtschaft dazu gerechnet.

Die Bauwirtschaft im engeren Sinne umfasst hingegen nur die unmittelbar an der Errichtung bzw. Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken beteiligten Unternehmen. In amtlichen Statistiken zählen zum Baugewerbe

- das *Bauhauptgewerbe* mit den Gewerbezweigen Hoch- und Tiefbau, Fertigteilerherstellung und Montage, Schornstein- und Industrieofenbau, Verputzer, Zimmerei, Dachdecker etc., sowie
- das *Ausbaugewerbe* mit den Gewerbezweigen Bauinstallation, Glaser, Maler und Tapezierer, Tischler, Parkettleger und Trockenbauer, also alle Betriebe, die speziell im Hochbau mit dem Innenausbau beschäftigt sind.

Die nachfolgenden Zahlen unterstreichen die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bauwirtschaft (vgl. Walter 2003, S.4):

- Die *Bauinvestitionen* beliefen sich 2002 real auf 214,3 Mrd. € – dies entspricht einem Anteil am BIP von 10,8 %.
- In Ostdeutschland ist der *Anteil* der Bauinvestitionen am BIP mit knapp 20 % doppelt so hoch wie im Westen.
- Rund 78.000 Betriebe zählten 2002 zum Bauhauptgewerbe, fast 90 % davon haben weniger als 20 Mitarbeiter.
- Allein im Bauhauptgewerbe arbeiten derzeit ca. 900.000 Menschen.

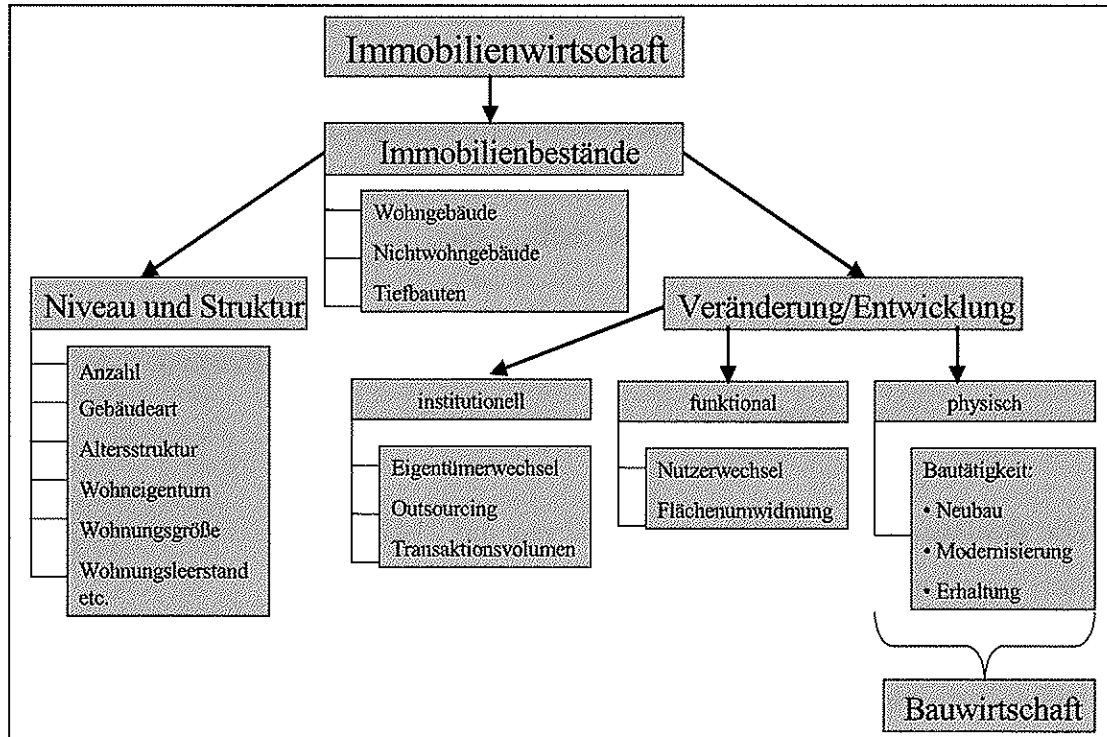
Diese knappen Angaben verdeutlichen die große *volkswirtschaftliche Bedeutung* der Bau- und Immobilienwirtschaft. Während die Entwicklung in der Bauwirtschaft der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur häufig vorweg läuft, handelt es sich bei der Immobilienwirtschaft (zumindest teilweise) um eine konjunkturfolgende Branche.

Das funktional abgegrenzte Arbeitsgebiet der *Bau- und Immobilienwirtschaft*, das unter den Oberbegriffen *Immobilienbestände* einerseits sowie *Veränderung/Entwicklung* andererseits zusammengefasst werden kann, ist im folgenden Schaubild in einem schematischen Überblick dargestellt (vgl. Abb. 2-3).

Bei den Immobilienbeständen interessieren sowohl Anzahl und Wert, also das Niveau, als auch deren Struktur, aufgliedert nach Bauwerksarten (Wohngebäude, Nichtwohn-

gebäude und Tiefbauten), Gebäudearten, Altersstruktur, Wohneigentum, Größe und Leerstand.

Abbildung 2-3: Schemaskizze der Bau- und Immobilienwirtschaft



Quelle: Darstellung des ifo Instituts.

Das Bauvermögen bzw. der Immobilienbestand verändert sich physisch durch Alterung, *Bautätigkeit* (Neuerrichtung von Gebäuden und Tiefbauten, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen) sowie durch Abgänge (z. B. Abriss von Bauwerken). Darüber hinaus unterliegt er häufigen Eigentümerwechseln und Nutzungsänderungen. Auf dem *Immobilienmarkt*, auf dem neue und gebrauchte Bauwerke gehandelt werden, bilden sich Preise für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie für Tiefbauten, und es kommen Umsätze (Transaktionen mit Immobilien) zustande.

2.1.3 Besonderheiten des Immobilien- bzw. Wohnimmobilienmarktes

Vom „Spezialfall“ der häufig über Jahre oder sogar Jahrzehnte „sesshaften“ Wohnungsnutzer (Mieter und Eigentümer) abgesehen, kann das Geschehen auf den *Wohnungsmärkten* charakterisiert werden als eine diskontinuierliche Abfolge von Umzügen und

Wohnungsbestandsveränderungen. Informations- und Transaktionskosten spielen hierbei sowohl auf der Anbieter- als auch auf der Nachfragerseite eine wichtige Rolle (vgl. Falk 2000, S.852). Verglichen mit dem idealen Marktmodell weist der Wohnungsmarkt allerdings eine Reihe von *Besonderheiten* auf, die im folgenden kurz skizziert werden.

Auf Grund der *Heterogenität* des Gutes „Wohnung“ haben sich vielfältige Teilmärkte herausgebildet, die sich zunächst grob nach Gebäude- und Wohnungstypen, Neubau- und Gebrauchtwohnungen sowie Eigentumsformen (Miet- und Eigentumswohnungen) differenzieren lassen. Zudem bedingt die absolute *Standortgebundenheit* der Immobilie eine Aufspaltung in räumliche Teilmärkte, welche durch die Erreichbarkeit voneinander abgegrenzt sind. Infolge der Immobilität können beispielsweise in verschiedenen regionalen Teilmärkten gleichzeitig Wohnungsmangel und Wohnungsüberangebot existieren, obwohl landesweit eine Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage vorliegt.

Der *Preis einer Wohnung* bzw. für deren Nutzung hängt im Gegensatz zu anderen Konsumgütern demnach nicht nur von Größe und Qualität ab, sondern auch von der *Lage*, was zu ausgeprägten Preisunterschieden zwischen und auch innerhalb von Regionen führt. Innerhalb von Städten sorgen Zugangsbarrieren des Marktes sowie persönliche Präferenzen der Anbieter für bestimmte Nachfragegruppen dafür, dass auch hier sozial-ökonomische Teilmärkte entstehen. So ist etwa die Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes für bestimmte Nachfragegruppen wie zum Beispiel Ausländer oder Haushalte mit Kindern stark eingeschränkt. Bei der Wohnungsvergabe werden diese Gruppen oftmals auf Grund ethnischer und/oder sozialer Präferenzen des Vermieters benachteiligt.

Da die freie Wohnungsmarktwirtschaft zwar für die Besserverdienenden ein ausreichendes Angebot an Mietwohnungen und Eigenheimen zur Verfügung stellen (vor allem in westdeutschen Ballungsräumen)¹, aber keine gesellschaftlich angestrebte *Mindestversorgung* gewährleisten kann, sind *Staatseingriffe* in den Wohnungsmarkt und öffentliche Subventionen² insbesondere dort erforderlich, wo es um die Bereitstellung

¹ In den neuen Bundesländern ermöglicht dagegen das generell niedrige Preisniveau und das Überangebot auf dem Wohnungsmarkt auch den mittleren Einkommensschichten eine vergleichsweise freie Wohnungswahl (vgl. Wiest 2001, S.16).

² Z.B. durch Wohngeld, sozialen Wohnungsbau (die Zahl der Sozialwohnungen nimmt allerdings stetig ab: Gab es 1987 noch 3,9 Millionen Wohnungen dieser Art, waren es 2000 nur noch 1,8 Millionen), Eigenheimzulage usw. (vgl. Behring/Helbrecht 2002, S.169).

„angemessener“ Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigen bis durchschnittlichen Einkommen geht (vgl. Krätke 1995, S.192-199; Holtmann/Schäfer 1996, S.31 f.).

Ein weiteres Charakteristikum des Wohnungsmarktes ist die lange Produktionsdauer (inklusive Planungsvorlauf) sowie die *Langlebigkeit* der Wohnimmobilien. Die Zeitspanne von der Planung über die Baugenehmigung und Fertigstellung bis zur Übergabe ist vergleichsweise groß und erschwert eine Anpassung an unterschiedliche Marktlagen. Im Falle eines Nachfrageüberhangs kann beispielsweise ein Marktausgleich nur mit großer zeitlicher Verzögerung (*time-lag*) erreicht werden.

Speziell aus der Langlebigkeit, d.h. einer Nutzungsdauer von rund 100 Jahren, resultieren einige Besonderheiten des Wohnungsmarktes. So ergeben sich aufgrund der langen potenziellen Marktwirksamkeit des Gutes Wohnung große *Gebrauchtwohnungsmärkte*. Sowohl Zugänge zum als auch Abgänge vom Bestand verändern diesen nur unwesentlich. Dadurch verzögern sich mengenmäßige Anpassungen auf dem Wohnungsmarkt, weshalb die Gebrauchtwohnungsmärkte gegenüber Neubaumärkten eine größere Bedeutung gewinnen (vgl. Falk 2000, S.432f.).

Da die Wohnung einen nicht substituierbaren *Grundbedarf* deckt, können die Nachfrager bei Preissteigerungen ihren Wohnkonsum nicht beliebig reduzieren. Die Nachfrage verhält sich somit relativ unelastisch auf Preisänderungen (z.B. höhere Mieten, Baukosten etc.). Wohnungsanbieter reagieren auf einem angespannten Wohnungsmarkt eher mit Preisanpassungen nach oben als mit Mengenausweitungen. Die Mieter bzw. Eigentümer versuchen zunächst ihre Wohnung bzw. Haus zu halten, indem sie die Ausgaben für andere Bedürfnisse einschränken, bevor sie einen Umzug in Betracht ziehen. Behindert wird diese Anpassung mittels eines Wohnungswechsels durch „Mietsprünge“ (vgl. Behring 1988) sowie durch die damit verbundenen hohen Kosten (Umzugskosten, Informationskosten etc.) (vgl. Krätke 1995, S.199).

Schließlich ist auch die mangelnde *Transparenz* des Wohnungsmarktes als Besonderheit zu nennen. Diese resultiert aus der für den Anbieter und Nachfrager unübersichtlichen Aufspaltung des Wohnungsmarktes in eine Vielzahl von sachlichen und räumlichen Teilmärkten. Folglich besteht zwischen den verschiedenen Wohnungsangeboten

keine vollständige Konkurrenz, da die Marktteilnehmer in der Regel lediglich über einen unzureichenden Informationsstand verfügen (vgl. Wüstenrot Stiftung 1999, S.7).

2.1.4 Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilien- und Bauwirtschaft

Das *Anlagevermögen* umfasst nach einer allgemeinen Konvention alle produzierten Vermögensgüter, die länger als ein Jahr wiederholt oder dauerhaft in der Produktion eingesetzt werden. Einbezogen werden sowohl materielle Ausrüstungen, sonstige Anlagen, Wohnbauten, Nichtwohnbauten als auch immaterielle Güter. Das Anlagevermögen wird in der Praxis mit Hilfe der Kumulationsmethode, ausgehend von den in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen nachgewiesenen Bruttoanlageinvestitionen, berechnet.³ Bei der Anwendung des Bruttokonzepts (Bruttoanlagevermögen) werden die Anlagen mit ihrem Neuwert ohne Berücksichtigung der Wertminderung dargestellt.

Das *Bruttoanlagevermögen* einer Periode wird also definiert als das Bruttoanlagevermögen zu Beginn der Vorperiode zuzüglich der Investition der Vorperiode und abzüglich der Abgänge der Vorperiode. Die Abgänge lassen sich als der Wert der durch physischen Verschleiß aus dem Anlagenbestand ausscheidenden Kapitalgüter beschreiben.

$$BAV_t = BAV_{t-1} + I_{t-1} - D_{t-1}$$

Das *Nettoanlagevermögen* hingegen wird aus dem Nettoanlagevermögen der Vorperiode und den Investitionen der Vorperiode abzüglich der Abschreibungen bestimmt. Die Abschreibungen stellen den Wert der Abnutzung (AfA) dar und sind nicht gleichzusetzen mit den Abgängen.

$$NAV_t = NAV_{t-1} + I_{t-1} - D_{t-1}$$

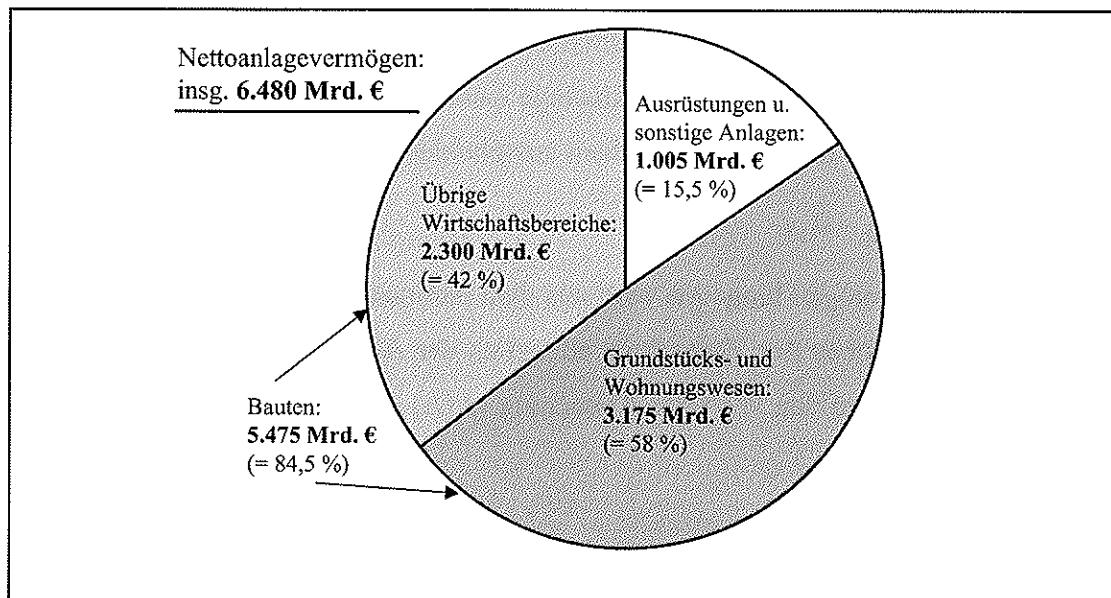
Die folgenden Abbildungen zeigen jeweils das Nettoanlagevermögen, bei dem die seit dem Investitionszeitpunkt aufgelaufenen Abschreibungen bereits abgezogen sind (vgl. Statistisches Bundesamt 2003 g, S.36). Das Anlagevermögen wird dabei zu Wiederbeschaffungspreisen bewertet. Beim Nachweis des Nettoanlagevermögens zu Wiederbe-

³ Die bei der Berechnung des Anlagevermögens angewandte Kumulationsmethode (Perpetual-Inventory-Methode) setzt lange Investitionsreihen und Angaben über die Nutzungsdauer bzw. den „Wertverzehr“ der einzelnen Anlagegüter voraus. Ausgehend von Anlageinvestitionen in konstanten Preisen wird zunächst das Anlagevermögen in konstanten Preisen berechnet. Dieses wird darauffolgend auf die am Jahresanfang geltenden Wiederbeschaffungspreise umbewertet. Die dafür notwendigen Preisindizes werden aus den Preisindizes für Anlageinvestitionen abgeleitet (vgl. Statistisches Bundesamt 2003 f, S.37f.).

schaffungspreisen wird der Betrag zugrunde gelegt, der hätte gezahlt werden müssen, wenn die Anlagen im Berichtsjahr, genauer: zum Berichtszeitpunkt, neu beschafft worden wären. Bei der Anwendung des Nettokonzpts wird vom Neuwert die Summe der aufgelaufenen Abschreibungen, ebenfalls bewertet mit den zum Berichtszeitpunkt geltenden Wiederbeschaffungspreisen, abgezogen.

Das *Nettoanlagevermögen* zu Wiederbeschaffungspreisen erreichte 2002 in Deutschland fast 6,5 Bill. € (vgl. Abb. 2-4). Es wird für die hier interessierenden Zusammenhänge grob untergliedert nach Bauten sowie Ausrüstungen und sonstige Anlagen. Auf die Bauten entfallen rund 5,5 Bill. € oder etwa 85 % des gesamten Nettoanlagevermögens, die restlichen 15 % (etwas mehr als 1 Bill. €) auf die Ausrüstungen und sonstigen Anlagen.

Abbildung 2-4: Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen 2002 in Deutschland nach ausgewählten Wirtschaftssektoren

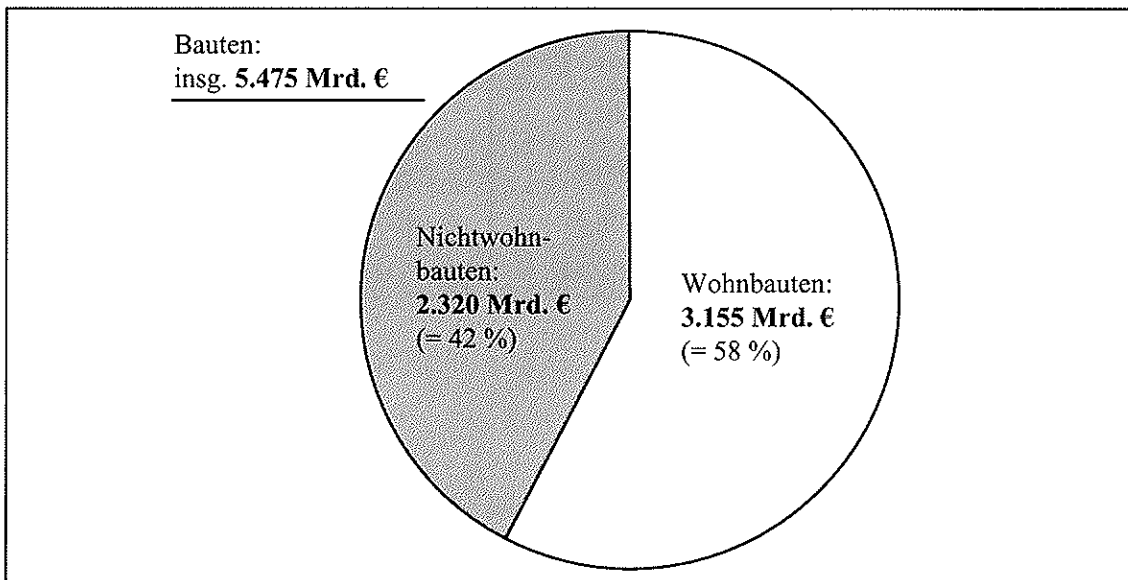


Quelle: Statistisches Bundesamt (2003 c).

Bei einer sektoralen Untergliederung und nach Zusammenfassungen lassen sich die Bauten dem *Grundstücks- und Wohnungswesen* (rund 3.175 Mrd. €) und den übrigen Wirtschaftsbereichen (etwa 2.300 Mrd. Euro) zurechnen (vgl. Statistisches Bundesamt 2003 f, S. 152-155).

Außerdem enthalten die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen eine Differenzierung der Bauten nach Wohnbauten und Nichtwohnbauten (vgl. Abb. 2-5). Auch hier kommt das Nettokonzept zum Einsatz, d.h. die seit dem Investitionszeitpunkt aufgelaufenen Abschreibungen sind in den Wertangaben bereits abgezogen. Bei rund 58 % des Bauvermögens handelt es sich demnach um *Wohnbauten* (ca. 3.155 Mrd. €). Die übrigen 42 % der Bauwerksbestände werden den *Nichtwohnbauten* (ca. 2.320 Mrd. €) zugerechnet (vgl. Statistisches Bundesamt 2003 f, S. 67).

**Abbildung 2-5: Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen 2002
in Deutschland nach Gebäudearten**



Quelle: Statistisches Bundesamt (2003 f).

Diese Zahlen unterstreichen nachdrücklich die herausragende *Bedeutung des Immobiliensektors* für die deutsche Volkswirtschaft: Über 80 % des zu aktuellen Wiederbeschaffungspreisen angesetzten gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks (Nettoanlagevermögen 2002: rund 6,5 Billionen €) entfallen auf das Bauvermögen. Der größte Anteil am Bauvermögen entfällt auf den Wohnungsbestand.

Das Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen hat sich in Deutschland seit 1991 von 4.354 Mrd. € auf 6.538 Mrd. € im Jahr 2003 um den Faktor 1,5 erhöht. Der Anteil des Bauvermögens am Nettoanlagevermögen (ohne öffentliche Tiefbauten) schwankte dabei stets zwischen 83 und 85 % (vgl. Tab. 2-1).

Tabelle 2-1: Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen 1991 bis 2003

	Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen			
	insgesamt	Wohnbauten	Nichtwohnbauten	Übrige Anlagegüter
	in Mrd. €			
1991	4354,01	1942,64	1689,06	722,31
1992	4762,3	2127,89	1836,59	797,82
1993	5128,96	2301,85	1971,26	855,85
1994	5374,31	2441,18	2056,77	876,36
1995	5605,4	2584,2	2140,16	881,04
1996	5777,74	2701,96	2190,44	885,34
1997	5867,25	2776,21	2202,49	888,55
1998	5971,29	2853,27	2216,44	901,58
1999	6098,38	2925,78	2258,13	914,47
2000	6222,13	3007,17	2278,37	936,59
2001	6385,54	3093,82	2311,93	979,79
2002	6479,98	3154,67	2320,03	1005,28
2003	6537,85	3212,55	2329,02	996,28

Quelle: Statistisches Bundesamt (2003 c).

Das gesamtwirtschaftliche Nettobauvermögen ist seit 1996 (4.892 Mrd. €) beständig angestiegen und hatte im Jahr 2002 einen Wert von 5.475 Mrd. €. Zu diesem Anstieg haben die einzelnen Sektoren unterschiedlich stark beigetragen (vgl. Tab. 2-2):

Während das Bauvermögen in der „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“ um 2,4 % und im „Produzierenden Gewerbe“ um 1,6 % abgenommen hat, verzeichneten die Dienstleistungsbereiche im gleichen Zeitraum eine Zunahme um 13,2 %. Die Anteilsverluste des primären und sekundären Sektors spiegeln deren allgemeinen Bedeutungsverlust, speziell der Landwirtschaft, wider.

Der tertiäre Sektor mit den Subsektoren „Handel“, „Verkehr und Nachrichtenübermittlung“, „Kredit- und Versicherungsunternehmen“ und den „sonstigen Dienstleistungen“ hatte 2002 nach dem hier verwendeten *Eigentümerkonzent* mit 5.046 Mrd. € oder 92 % den weitaus größten Anteil am Bauvermögen.

**Tabelle 2-2: Netto-Bauvermögen zu Wiederbeschaffungspreisen 1996 bis 2003
nach Wirtschaftsbereichen**

	Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen – Bauten			
	Alle Wirtschaftsbe- reiche	Land- und Forstwirt- schaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungsbereiche
	in Mrd. €			
1996	4892,40	83,79	352,44	4456,17
1997	4978,70	82,98	349,71	4546,01
1998	5069,71	82,64	347,18	4639,89
1999	5183,91	84,04	345,99	4753,88
2000	5285,54	83,05	345,04	4857,45
2001	5405,75	82,49	346,79	4976,47
2002	5474,70	81,81	346,86	5046,03

Quelle: Statistisches Bundesamt (2003 f).

2.2 Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen

Statistische Daten über den Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen sind insbesondere für wohnungspolitische Überlegungen sowie für Planungen und Entscheidungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft von großer Bedeutung. Dabei werden vor allem Angaben zu Menge und Struktur, aber auch zu Qualität und Nutzung des Gebäude- und Wohnungsbestandes benötigt.

2.2.1 Datenquellen und Methodik der Fortschreibung

Die erforderlichen Daten und Informationen sind i.d.R. nur durch *umfassende Gebäude- und Wohnungszählungen* zu gewinnen, die jedoch mit hohen Kosten und großem Arbeitsaufwand verbunden und folglich nur in größeren Zeitabständen realisierbar sind.

Die letzte Vollerhebung, die als kombinierte „*Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstätten-Zählung*“ konzipiert war, wurde 1987 durchgeführt. Die vorletzte „*Gebäude- und Wohnungszählung 1968*“ lag zu diesem Zeitpunkt bereits fast 20 Jahre zurück. International wird für derartige Vollzählungen eine Periodizität von etwa zehn Jahren angestrebt (vgl. Görhely/Rußig 1994, S.9).

Detaillierte Informationen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes werden für unterschiedliche Zwecke und Interessen jedoch weitaus zeitnäher benötigt. Um auch zwischen zwei Totalzählungen aktuelle Daten bereitstellen zu können, werden jährlich die Basisdaten der Zählung mit Ergebnissen der *Bautätigkeitsstatistik* (Saldo der Zu- und Abgänge an Wohngebäuden und Wohnungen) fortgeschrieben.⁴ Hierzu wird ein formal scheinbar sehr einfaches Verfahren angewandt: Wohnungsbestand am Jahresbeginn plus Bruttozugänge minus Abgänge ergibt den Wohnungsbestand am Jahresende.

Während die jährlichen Bruttozugänge zum Wohnungsbestand mit Hilfe der Statistik der *Wohnungsfertigstellungen* (als Teil der Bautätigkeitsstatistik) über längere Zeiträume hinweg mit ziemlich großer Genauigkeit und in starker Differenzierung (z.B. nach Gebäudearten, Größe, Regionen) ermittelt werden können, werden die *Abgänge* aus dem Wohnungsbestand nur lückenhaft erfasst. Zwar gibt es im System der Bautätigkeitsstatistik auch eine eigenständige Bauabgangsstatistik, in der jedoch nur die (meldepflichtigen) Abrisse von Wohnungen annähernd vollständig nachgewiesen werden.

Der verfügbare Bestand an Wohnungen verringert sich aber auch durch *Umwandlung* in nicht Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten (z. B. Arztpraxen, Büroräume, Läden) sowie durch *Wohnungszusammenlegungen* (hierzu zählt z. B. auch die Auflösung von Einliegerwohnungen in unechten Zweifamilienhäusern). Der durch die amtliche Fortschreibung ermittelte westdeutsche Wohnungsbestand ist stark überhöht, da die Abgangsstatistik nur einen Bruchteil der tatsächlichen Wohnungsabgänge durch Abriss, Umwandlung oder Zusammenlegung erfasst.⁵

Ferner muss bei der Interpretation der Zahlen beachtet werden, dass sich die Abweichungen zum tatsächlichen Wohnungsbestand mit wachsender zeitlicher Entfernung vom Zählungstichtag kumulieren. Die Abweichungen gleichen sich also nicht etwa aus, sie vergrößern sich vielmehr permanent (vgl. Görhely/Rußig 1994, S.9; Statistisches Bundesamt 2004, S.3).

⁴ Die Ergebnisse der Fortschreibung basieren für das frühere Bundesgebiet auf der Gebäude- und Wohnungszählung am 25. Mai 1987 und für die neuen Länder und Berlin-Ost für die Jahre bis 1993 auf der Zählung vom 31. Dezember 1981, ab 1994 auf der Gebäude- und Wohnungszählung am 30. September 1995.

⁵ Die Berechnung der jahresdurchschnittlichen Werte zeigt, dass die tatsächlichen Wohnungsabgänge im früheren Bundesgebiet zwischen den Stichtagen der letzten Vollzählungen (1968 und 1987) fast um den Faktor vier höher waren als die amtlich erfassten Abgänge.

Auch im Rahmen des *Mikrozensus*, einer seit 1957 in regelmäßigen Abständen durchgeführten amtlichen Haushaltsbefragung, werden Daten zur Wohnsituation erhoben. Diese wohnungsstatistischen Zusatzerhebungen liefern Informationen über Wohnungen und insbesondere über die Wohnsituation der Haushalte.

2.2.2 Niveau des Wohnungs- und Gebäudebestands

Wohnungen befinden sich nahezu ausschließlich (98,2 %) in *Wohngebäuden*, das heißt in Gebäuden, die mindestens zur Hälfte für Wohnzwecke genutzt werden (vgl. Tab. 2-3). Das können Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Mehrfamilienhäuser sein, aber auch Gebäude, in denen sich neben Wohnungen auch gewerblich genutzte Räume (z. B. Anwaltskanzleien, Arztpraxen oder Einzelhandelsgeschäfte) befinden.

Tabelle 2-3: Wohnungsbestand in Deutschland nach Gebäudearten 2002

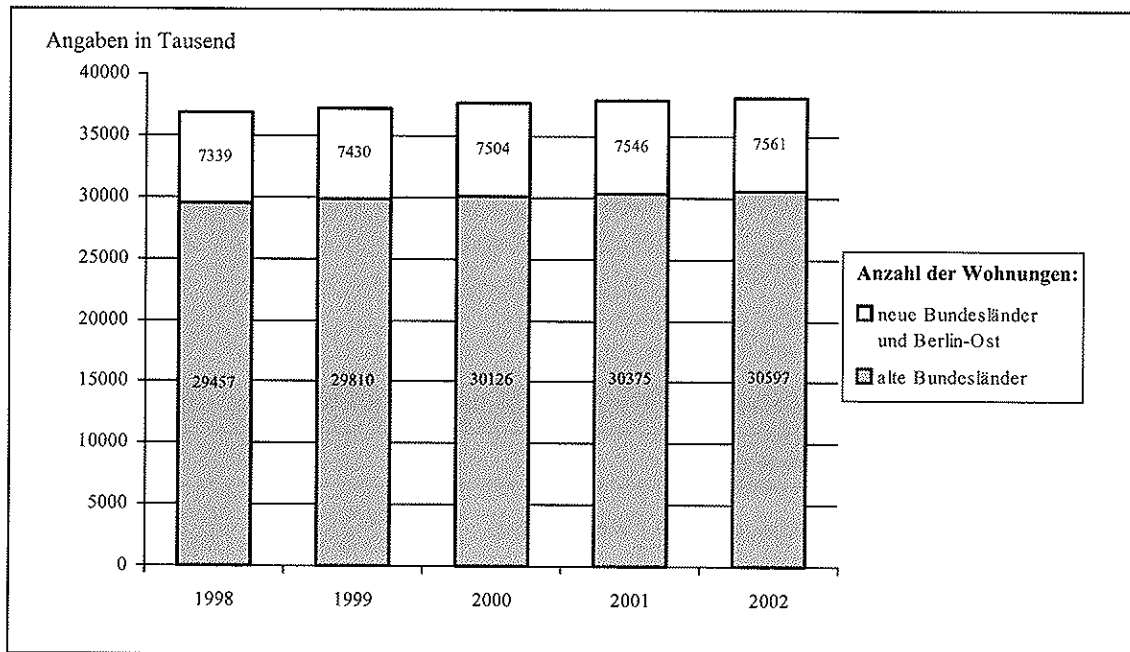
	Wohneinheiten insgesamt	davon in							
		Wohngebäuden		Wohnheimen		Sonstigen Gebäuden mit Wohnraum		Bewohnten Unterkünften	
	in 1.000	in 1.000	in %	in 1.000	in %	in 1.000	in %	in 1.000	in %
Deutschland	38.957	38.260	98,2	255	0,7	430	1,1	12	0,0
Früheres Bundesgebiet	31.232	30.622	98,0	235	0,8	366	1,2	9	0,0
Neue Länder und Berlin-Ost	7.725	7.638	98,9	20	0,3	64	0,8	3	0,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (2003 g).

Lediglich 1,1 % der Wohneinheiten werden den sogenannten sonstigen Gebäuden mit Wohnraum zugerechnet, bei denen der Nichtwohnzweck überwiegt. Ein weiterer Bruchteil (0,7 %) zählt zu den Wohnungen in Wohnheimen und ist damit dem normalen Wohnungsmarkt entzogen. Schließlich sind die Wohneinheiten in Unterkünften (z. B. Behelfsheime, Baracken, Wohnwagen, Wohncontainer) gemessen am gesamten Bestand nahezu bedeutungslos.

Für das Jahr 2002 weist das Statistische Bundesamt für Deutschland insgesamt einen **Wohnungsbestand**⁶ von ca. 38,2 Mio. Wohnungen⁷ aus (vgl. Abb. 2-6). Rund 30,6 Mio. Wohnungen befinden sich in den alten Bundesländern, das entspricht etwa 80 % des gesamten Wohnungsbestands in Deutschland. Die restlichen 20 % werden den neuen Bundesländern zugeschrieben, in denen der Bestand bis 2002 auf rund 7,6 Mio. Wohnungen fortgeschrieben wird.

Abbildung 2-6: Wohnungsbestand in (West- und Ost-)Deutschland 1998 bis 2002



Quelle: Statistisches Bundesamt (2004).

Wirft man einen Blick auf den Zuwachs des Wohnungsbestandes in den letzten fünf Jahren, so erhält man ein ähnliches Ergebnis. Nahezu 84 % des seit 1998 neu hinzugekommenen Wohnungsbestandes entfallen auf die alten Bundesländer (vgl. Statistisches Bundesamt 2004).

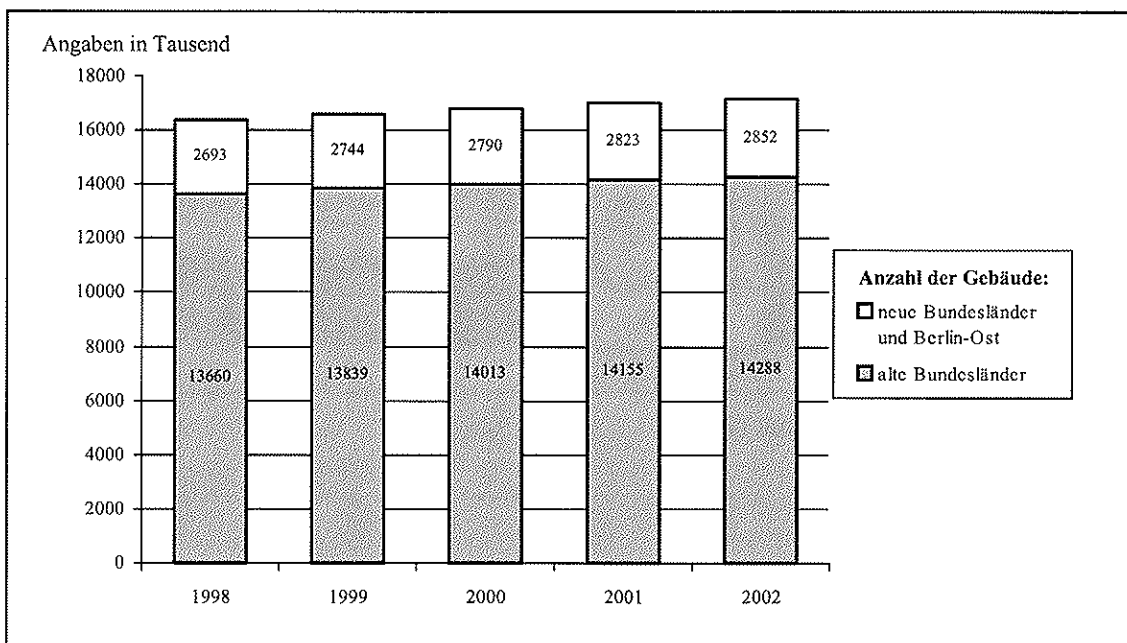
⁶ Die folgenden Zahlenangaben beziehen sich – soweit nicht anders angegeben – auf Wohngebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen (vgl. Statistisches Bundesamt 2004, S.3).

⁷ Das Statistische Bundesamt definiert eine Wohnung als „Summe aller Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter ist stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette, die auch außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen können.“ (Statistisches Bundesamt 2004, S.3).

Aus Abbildung 2-6 lässt sich ferner der am aktuellen Rand kontinuierlich abnehmende Wohnungszuwachs ablesen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung vor allem auf die rückläufigen Wohnungsfertigstellungen. Im Jahr 2002 erreichte der deutsche Wohnungsbau mit nur rund 290.000 fertiggestellten Wohneinheiten das niedrigste Niveau seit der Wiedervereinigung (vgl. LBS 2003, S.12; Statistisches Bundesamt 2003 g).

Neben dem Wohnungsbestand wird vom Statistischen Bundesamt in der amtlichen Fortschreibung auch der (*Wohn-)Gebäudebestand* in Deutschland angegeben (vgl. Abb. 2-7). Im Jahr 2002 erreichte die Gesamtzahl der Gebäude etwa 17,1 Millionen. Wie bei den Wohnungen stehen auch hier über 80 % der Gebäude in den alten Bundesländern.

**Abbildung 2-7: Bestand an Wohngebäuden in (West- und Ost-)Deutschland
1998 bis 2002**

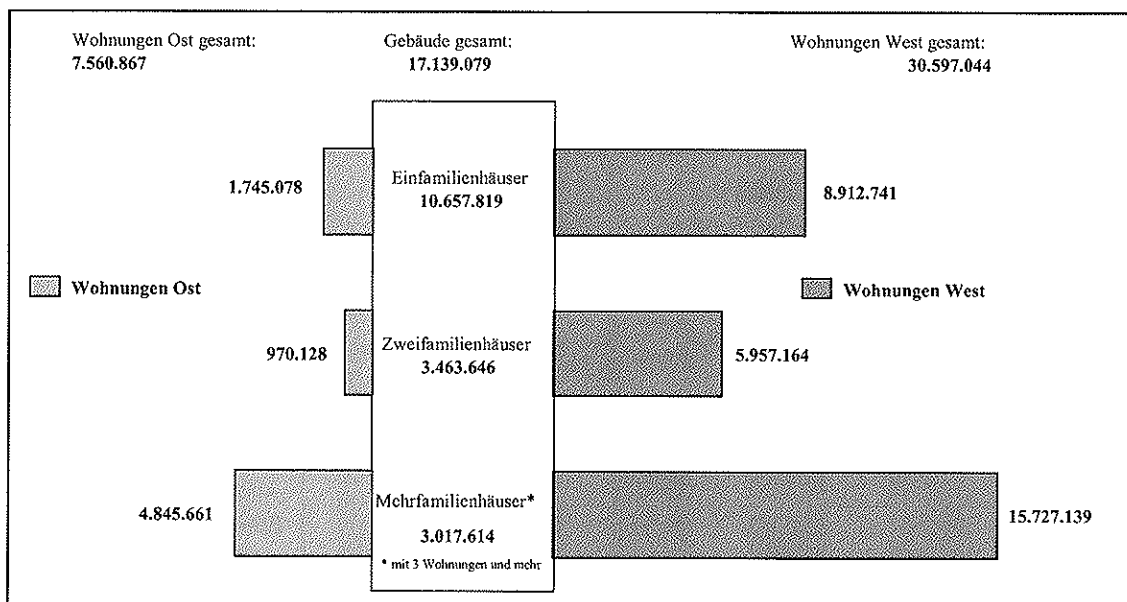


Quelle: Statistisches Bundesamt (2004).

Bezüglich der Entwicklung des Gebäudebestands kann ebenfalls ein kontinuierlich rückläufiger Zuwachs festgestellt werden, der mit lediglich 162.000 Gebäuden im Jahr 2002 einen Tiefpunkt erreicht hat. Differenziert man den Bestand nach Gebäudearten, so nimmt das Einfamilienhaus mit über 60 % die Spitzenstellung ein. Es folgt das Zweifamilienhaus mit rund 20 % der Gebäude, den letzten Platz belegt das Mehrfamilienhaus mit lediglich rund 18 %.

Unterteilt nach *Gebäudearten* entfallen rund 28 % der 38 Millionen Wohnungen auf Ein- und ca. 18 % auf Zweifamiliengebäude (vgl. Abb. 2-8 und Tab. 2-4). Über die Hälfte der Wohnungen (20,6 Millionen) werden den Mehrfamiliengebäude zugerechnet. Die Mehrheit der Deutschen wohnt demzufolge in Geschosswohnungen, obwohl es viereinhalb mal so viele Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 14,1 Millionen) wie Mehrfamilienhäuser (ca. 3 Millionen) gibt.

Abbildung 2-8: Gebäude- und Wohnungsbestand in (West- und Ost-) Deutschland 2002 nach Gebäudearten



Quelle: Statistisches Bundesamt (2004).

Die Gesamtverteilung wird dabei deutlich von den westdeutschen Verhältnissen geprägt, wo die Anteilswerte ca. 29, 20 und 51 % (für Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamiliengebäuden) betragen. In Ostdeutschland dominieren mit über 64 % noch stärker die Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden.

Diese unterschiedliche Verteilung ist auf die spezifischen Wohnungspolitiken der beiden ehemals getrennten Staaten zurückzuführen. Während in der ehemaligen DDR einseitig der Geschosswohnungsbau (vor allem in Großsiedlungen) gefördert wurde, ist die vergleichsweise hohe Anzahl von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern in Westdeutschland insbesondere in den propagierten politischen Leitvorstellungen und staatlichen Unter-

stützungsmaßnahmen (u.a. Eigenheimzulage, Bausparförderung) begründet. Auch wenn die Motive durchaus verschiedener Natur waren, genoss die *Wohneigentumsförderung* in der Nachkriegszeit bei allen großen Parteien einen hohen Stellenwert (vgl. Zimmermann 2001, S. 330-349).

Ogleich die Fertigstellungszahlen im ostdeutschen Ein- und Zweifamilienhausbau nach der Wiedervereinigung sprunghaft angestiegen sind, dürfte angesichts des starken Übergewichts der dortigen Wohnungsbestände in Mehrfamiliengebäuden noch einige Zeit verstreichen, bis sich eine Angleichung zwischen west- und ostdeutschen Relationen einstellt (vgl. Euroconstruct/BIPE 1999, S. D-9).

Wie aus der Gesamtübersicht zu entnehmen ist (vgl. Tab. 2-4), liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern in *Bayern* über dem Bundesdurchschnitt (32,5 bzw. 20,8 %), während die Mehrfamilienhäuser einen geringeren Stellenwert einnehmen (46,7 % der Wohnungen).

Tabelle 2-4: Gebäude- und Wohnungsbestand in (West- und Ost-)Deutschland 2002 nach Gebäudekategorien und Teilgebieten

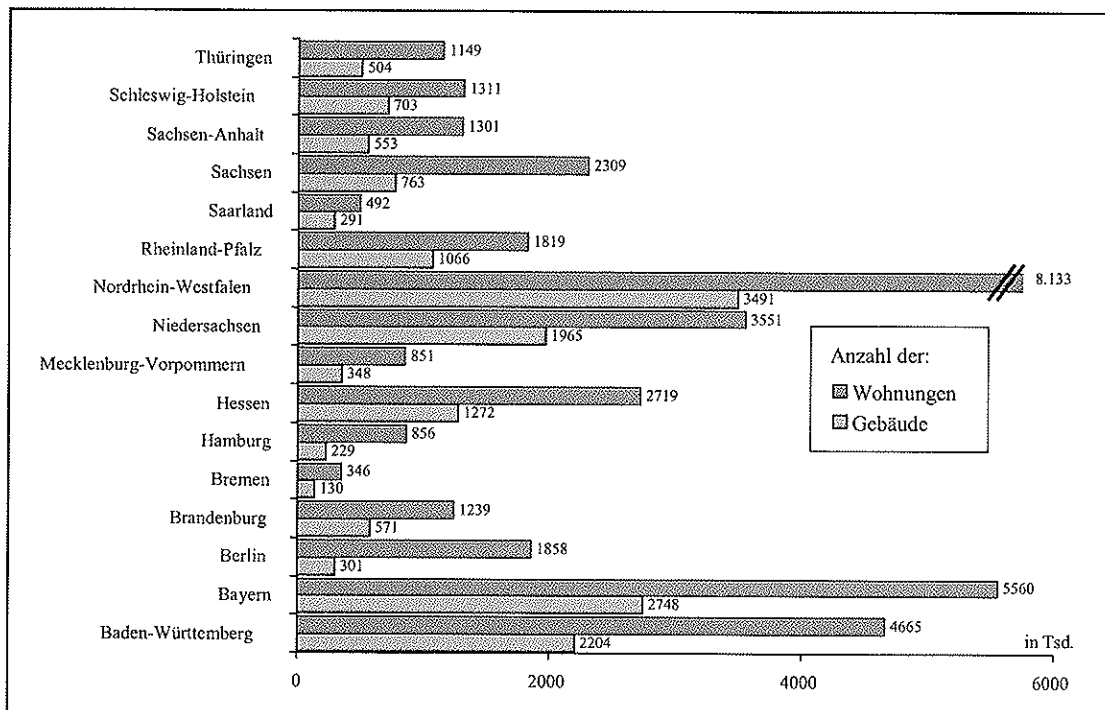
	Wohngebäude*							
	insgesamt		davon					
			Mit 1 Wohnung		Mit 2 Wohnungen		Mit 3 oder mehr Wohnungen	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Anzahl in 1.000		in %						
Deutschland	17.139	38.158	62,2	27,9	20,2	18,2	17,6	53,9
Früheres Bundesgebiet	14.288	30.597	62,4	29,1	20,8	19,5	16,8	51,4
Neue Bundesländer und Berlin-Ost	2.852	7.561	61,2	23,1	17,0	12,8	21,8	64,1
Bayern	2.748	5.560	65,7	32,5	21,0	20,8	13,2	46,7

* ohne Wohnheime

Quelle: Statistisches Bundesamt (2004).

In der Differenzierung nach Bundesländern erreicht *Bayern* mit insgesamt etwa 5,6 Millionen Wohnungen in 2,7 Millionen Gebäuden jeweils den zweiten Rang hinter Nordrhein-Westfalen (vgl. Abb. 2-9). Auf den weiteren Plätzen folgen Baden-Württemberg und Niedersachsen (auch hier mit Unterschieden in der Relation Wohnungen pro Wohngebäude).

**Abbildung 2-9: Fortgeschriebener Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen
2002 nach Bundesländern**



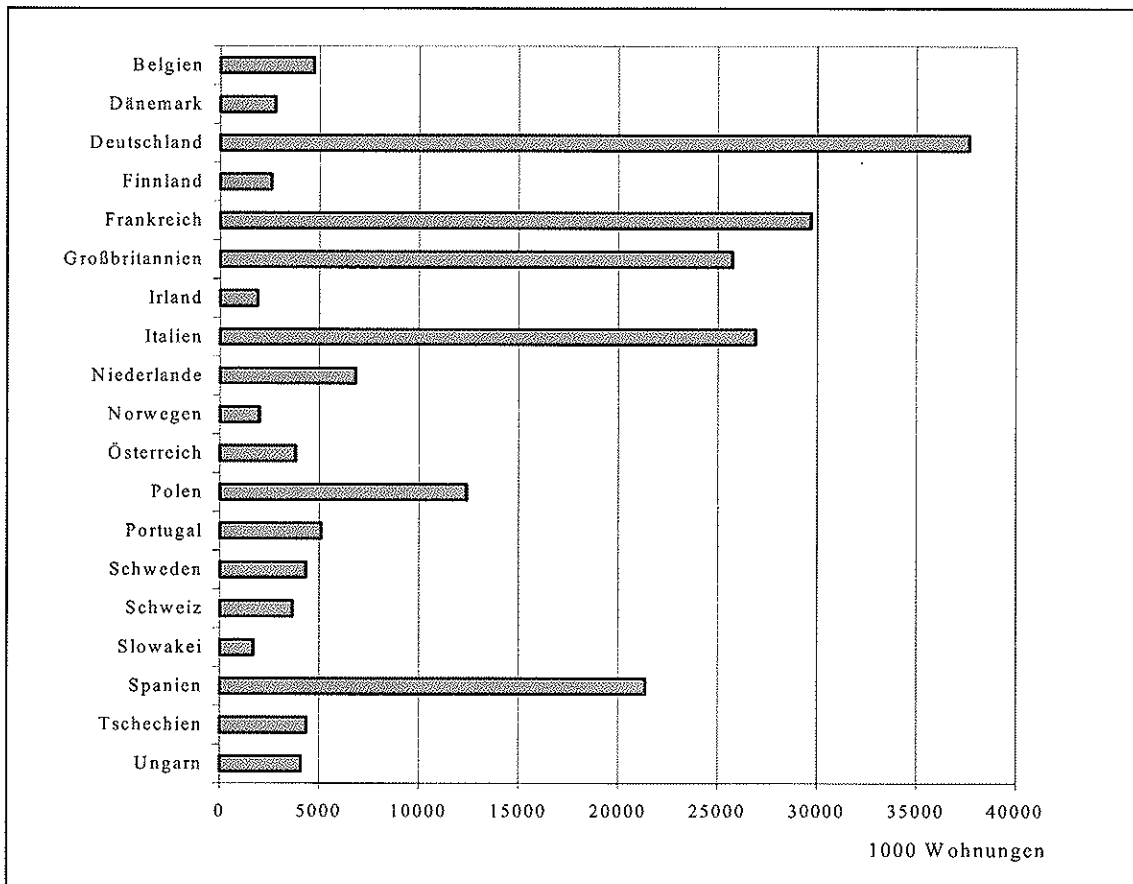
Quelle: Statistisches Bundesamt (2004).

Neben den absoluten Zahlen gibt das Verhältnis zwischen Wohnungs- und Gebäudebestand Auskunft über die spezifische *Struktur des Wohnungsmarktes* der jeweiligen Bundesländer (vgl. Statistisches Bundesamt 2004):

Für einige Länder charakteristisch ist ein hoher Anteil von Mehrfamiliengebäuden (v.a. bei den Stadtstaaten ist das Verhältnis Wohnungsanzahl/Gebäudeanzahl sehr hoch), während für andere Bundesländer ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Ein- bzw. Zweifamiliengebäuden typisch ist (z. B. Saarland, Rheinland-Pfalz).

In *Europa* (hier konkretisiert durch die 19 Länder des Euroconstruct-Netzwerkes) entfällt auf Deutschland mit Abstand der größte Wohnungsbestand (vgl. Abb. 2-10), auf den nächsten Plätzen folgen Frankreich, Italien und Großbritannien sowie – mit erneut größerem Abstand – Spanien. Auf die „großen 5“ westeuropäischen Länder entfallen etwas über 70 % des Wohnungsbestandes im so abgegrenzten Europa.

Abbildung 2-10: Wohnungsbestand in Europa (Euroconstruct-Gebiet) 2003

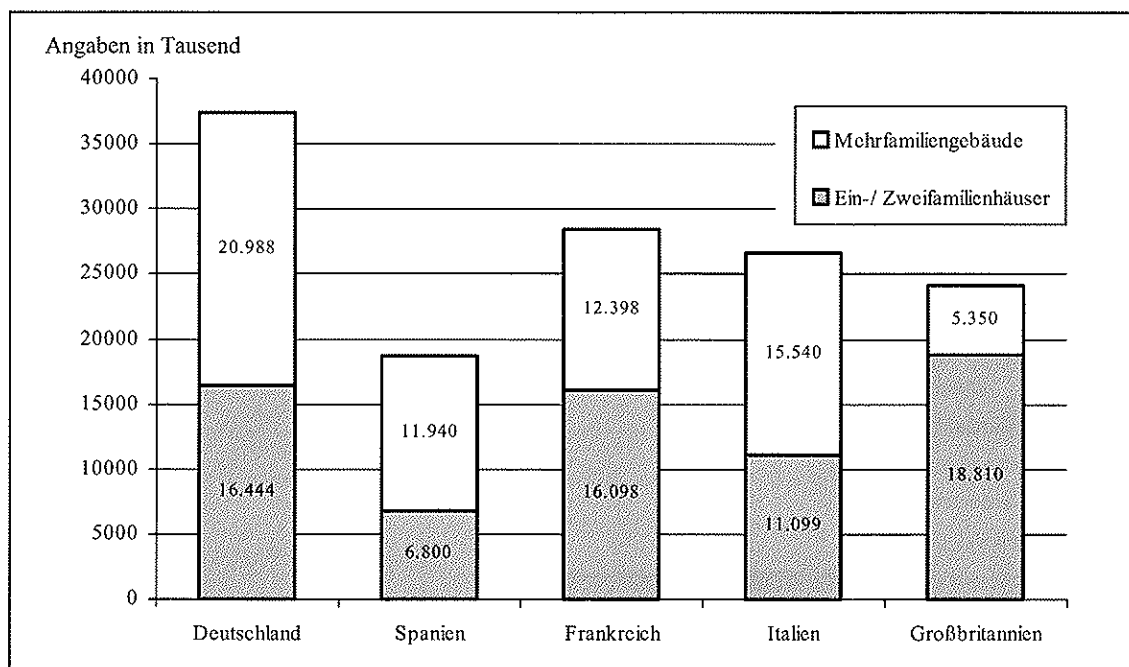


Quelle: Euroconstruct (Ed.: ITIC; 2003); Schätzungen des ifo Instituts.

Unter den übrigen Euroconstruct-Ländern ragt Polen deutlich heraus. Außerdem haben nur noch die Niederlande sowie ganz knapp Portugal einen Wohnungsbestand von mehr als 5 Millionen Wohnungen aufzuweisen, die restlichen elf, nach Fläche und Einwohnerzahl sehr viel kleineren west- und mittelosteuropäischen Länder bleiben z. T. deutlich unter diesem Schwellenwert.

Nach Gebäudearten differenzierte Angaben sind auch von Euroconstruct nicht bzw. nicht in regelmäßigen Aktualisierungen erhältlich. In einer inzwischen bereits einige Jahre zurückliegenden Spezialstudie haben die Euroconstruct-Partnerinstitute in den fünf größten (west-)europäischen Ländern (Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien) differenziertere Informationen zusammen gestellt. Per 1. Januar 1998 erreichte der Wohnungsbestand dieser „Großen 5“ etwas mehr als 135 Millionen Wohnungen (vgl. Abb. 2-11).

Abbildung 2-11: Wohnungsbestand in ausgewählten Ländern Europas 1998



Quelle: Euroconstruct/BIPE (1999).

Insgesamt halten sich die Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und die Zahl der Geschosswohnungen ungefähr die Waage. Allerdings täuscht dieses „Gleichgewicht“, da die Wohngewohnheiten von Land zu Land stark variieren. So ist beispielsweise

- das Ein- bzw. Zweifamilienhaus in Frankreich sowie insbesondere in Großbritannien klar vorherherrschend,
- während vor allem in den südeuropäischen Staaten Spanien und Italien deutlich die Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden überwiegen.

2.2.3 Altersstruktur des Wohnungsbestandes

Tabelle 2-5 zeigt die *Altersstruktur* der in Deutschland vorhandenen Wohnungen, gemessen am Baujahr der Wohngebäude.⁸ Bei der Interpretation dieser Daten ist zu beachten, dass ein Großteil der sogenannten Altbauten komplett renoviert ist und die Wohnungen den gängigen Ausstattungsstandards entsprechen. Das Baujahr der Gebäude für sich betrachtet liefert daher noch keine Auskunft über die *Qualität der Wohnversorgung*. Das gilt insbesondere für die alten Bundesländer. Die dokumentierten Altersstufen geben dennoch Hinweise auf die Bausubstanz und auf gewisse vorherrschende Bauweisen (vgl. Statistisches Bundesamt 1999, S.15).

Tabelle 2-5: Wohnungsbestand 2002 nach Baujahr

	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden*					
	Deutschland		Früheres Bundesgebiet		Neue Länder und Berlin-Ost	
	Anzahl in 1.000	in %	Anzahl in 1.000	in %	Anzahl in 1.000	in %
Wohneinheiten insgesamt	38.690	100	30.988	100	7.702	100
davon errichtet von ... bis ...						
Bis 1900	3.267	8,4	2.223	7,2	1.043	13,5
1901-1918	2.629	6,8	1.824	5,9	806	10,5
1919-1948	4.971	12,8	3.524	11,4	1.447	18,8
1949-1978	18.095	46,8	16.024	51,7	2.070	26,9
1979-1986	4.190	10,8	3.237	10,4	953	12,4
1987-1990	1.237	3,2	915	3,0	322	4,2
1991-2000	4.004	10,3	3.001	9,7	1.003	13,0
2001 und später	297	0,8	240	0,8	58	0,8

* ohne Wohnheime

Quelle: Statistisches Bundesamt (2003 g).

⁸ Als Baujahr des Gebäudes gilt das Jahr der Bezugsfertigstellung. Bei Gebäuden, die im Laufe der Zeit erneuert oder teilweise wiederhergestellt wurden, gilt das Jahr der ursprünglichen Errichtung. Das Jahr des Wiederaufbaus wird hingegen als Baujahr angegeben, wenn es sich um total zerstörte und wieder aufgebaute Gebäude handelt (vgl. Statistisches Bundesamt 1999, S.8).

Die *Wohnungsversorgung* in Deutschland ist quantitativ und qualitativ auf einem hohen Niveau. Auf Grund der hohen Bauleistung vor allem bis in die 1970er Jahre zählt der Bestand zu einem der jüngsten in Europa. So wurden fast (in Westdeutschland sogar über) die Hälfte der heute genutzten Wohnungen zwischen 1949 und 1978 erstellt. In vor 1949 errichteten Gebäuden bzw. in Altbauten befinden sich laut statistischen Angaben 28 % der Wohnungen. Nach 1978 wurde etwa jede vierte Wohnung des heutigen Bestands gebaut.

Die Zahlen für die neuen Länder und Berlin-Ost weisen auf eine deutlich schlechtere *Altersstruktur* des Wohnungsbestandes hin. Die Gebäude – und damit die Wohnungen – sind hier erheblich älter als im früheren Bundesgebiet. 13,5 % der Wohnungen liegen in Gebäuden, die vor dem Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts errichtet wurden, im früheren Bundesgebiet sind es nur 7,2 %. Auch der Anteil der Wohnungen, die aus der Zeit von 1901 bis 1948 stammen (29,3 %), ist deutlich höher als in den alten Bundesländern (17,3 %).

Die größte Diskrepanz zwischen West- und Ostdeutschland lässt sich jedoch für die Zeitperiode 1949 bis 1978 feststellen. Während über 50 % des westdeutschen Bestands diesen Baujahren zugeordnet werden, sind es in Ostdeutschland lediglich 26,9 % (vgl. Statistisches Bundesamt 1999, S.15).

Zurückzuführen ist dieses Ungleichgewicht im Wesentlichen auf die geringere Neubautätigkeit in der ehemaligen DDR. Im früheren Bundesgebiet setzte dagegen unmittelbar nach der Gründung der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1949 eine starke Neubautätigkeit ein. Der Wohnungsbedarf war wegen der Zerstörungen durch den Krieg und der Millionen von Flüchtigen und Vertriebenen enorm groß. Die Bundesrepublik Deutschland stand vor der Herausforderung, diese *Wohnungsnot* durch umfassende Ankurbelung des Wohnungsbaus zu überwinden; hierauf hat die Wohnungsbautätigkeit – mit kräftiger staatlicher Unterstützung – bemerkenswert rasch reagiert.

Die Neubautätigkeit blieb bis Anfang der 1970er Jahre auf einem hohen Niveau. Zwischen 1950 und 1970 wurden in Westdeutschland Jahr für Jahr im Schnitt deutlich über eine halbe Million Wohnungen gebaut. In der ehemaligen DDR hingegen setzte eine vergleichbare Neubautätigkeit erst wesentlich später ein. So erklärt sich, dass im frühe-

ren Bundesgebiet mehr als die Hälfte der Wohneinheiten im Zeitraum 1949 bis 1978 gebaut wurden, im Gebiet der ehemaligen DDR dagegen nur ein Viertel.

Der Wohnungsbau in der ehemaligen DDR erreichte in den nachfolgenden Jahren seine Rekordhöhe, während er sich in Westdeutschland im Vergleich zu früheren Perioden auf wesentlich niedrigerem Niveau bewegte. Folglich sind nur rund 13 % des heutigen westdeutschen Gebäudebestands in den Jahren 1979 bis 1990 entstanden, während in den neuen Bundesländern fast 17 % aus diesen 12 Jahren stammen (vgl. Statistisches Bundesamt 1999, S.15).

Nach dem Einbruch des Wohnungsbaus in den 1980er Jahren stiegen die Neubauzahlen zu Beginn der 1990er Jahre zunächst steil an. Die Wohnungspolitik förderte den Neubau u. a. mit verbesserten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und Investitionserleichterungen, insbesondere in den östlichen Bundesländern (z. B. Sonderabschreibung Ost).

Abzulesen ist diese Entwicklung auch am Wohnungsbestand nach Baujahren. Zwischen 1991 und 2000 wurden allein in Ostdeutschland rund 1 Million neue Wohnungen errichtet. Der Anteil dieser Jahrgänge am Wohnungsbestand beträgt damit 13 % und liegt über dem gesamtdeutschen Durchschnitt von 10 %.

Aufgrund der hohen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten direkt nach der Wende wurden jedoch viele Mietwohnungen am Bedarf vorbeigebaut. Potenzielle Investoren ließen sich zum Mietwohnungsbau animieren, ohne den genauen Bedarf zu prüfen. Mittlerweile stehen in Ostdeutschland rund 1,1 Millionen Wohnungen leer (vgl. BMVBW 2003).⁹ Mieten und Immobilienpreise stagnieren oder gehen zurück.

Wohnungsneubau ist somit in vielen Regionen kaum noch ein Thema. Im Gegenteil: Unter dem Stichwort „Stadtumbau Ost“ geht es auch um den (geförderten) Abriss von Wohnungen, um das Marktgleichgewicht wieder herzustellen.

⁹ Bereits 1990 standen in den neuen Bundesländern rund 400.000 Wohnungen leer. Während früher die Wohnungen vorwiegend wegen Unbewohnbarkeit leer standen, besteht heute die wesentliche Ursache in einem Angebotsüberschuss.

2.2.4 Selbstgenutztes Wohneigentum

Ein Großteil der Deutschen äußert als *Wohnwunsch* das eigene, freistehende Haus in einer ruhigen und ansprechenden Umgebung am Rande der urbanen Zentren. In Deutschland träumen fast drei Viertel der Bevölkerung vom *freistehenden Eigenheim* mit Garten. Die Realität sieht aber anders aus: Lediglich 34 % der Westdeutschen wohnten am Beginn dieser Dekade in dieser präferierten Wohnform, im Osten waren es nur 27 % (vgl. Wüstenrot Stiftung 2001, S.7f.; Behring/Helbrecht 2002, S.158).

Diese große Diskrepanz zwischen Wunsch und Wirklichkeit lässt sich auch an der *Wohneigentumsquote* ablesen. Deutschland weist 2002 mit insgesamt 42,6 % eine der europaweit niedrigsten Eigentümerquoten¹⁰ auf (vgl. Abb. 2-12 auf S. 34). Diese Quote variiert stark zwischen den einzelnen Bundesländern und innerhalb des Städtesystems (vgl. Behring/Helbrecht 2002, S.158f.).

Bei einer Differenzierung nach Bundesländern zeigt sich bei den Wohneigentumsquoten eine große Bandbreite, die von 12,7 % in Berlin bis zum Spitzenreiter, dem Saarland, mit 56,9 % reicht. *Bayern* belegt mit einer Eigentümerquote von etwa 49 % den sechsten Rang (vgl. Statistisches Bundesamt 2003 g). Da in den Städten aufgrund des Mangels an Bauland und entsprechend hohen Baulandpreisen die Eigentümerquote niedriger als auf dem Land ist, weichen bei der Differenzierung nach Bundesländern vor allem die Stadtstaaten (Hamburg mit 21,9 %, Bremen mit 35,1 % und Berlin mit 12,7 %) vom Durchschnitt nach unten ab.

Die hohen Eigentümerquoten in den ländlichen Regionen im Nordwesten Deutschlands, in Rheinland-Pfalz sowie im Saarland sind teilweise auf den forciert betriebenen Siedlungsbau für Berg- und Stahlarbeiter in den 20er und 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts zurückzuführen. Zudem besteht ein erheblicher Unterschied zwischen West- und Ostdeutschland. Während das frühere Bundesgebiet 2002 eine Eigentümerquote von 44,6 % aufwies, wohnte in den neuen Ländern nur etwa jeder Dritte (34,2 %) in den eigenen vier Wänden (vgl. Tab. 2-6). Diese geringe Eigentümerquote in den neuen Bun-

¹⁰ Die Eigentümerquote drückt den Anteil der von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen gemessen an allen bewohnten Wohnungen aus.

desländern ist historisch-ideologisch bedingt. Grund und Boden galt in der ehemaligen DDR als Volkseigentum und war in der Regel kein Privateigentum.

Tabelle 2-6: Wohnungsbestand 2002 nach Art der Nutzung

	Bewohnte Wohneinheiten in Wohngebäuden nach Art der Nutzung*				
	insgesamt	davon			
		Eigentümereinheiten		Mietwohneinheiten	
	in 1.000	in 1.000	in %	in 1.000	in %
Deutschland	35.128	14.976	42,6	20.152	57,4
Früheres Bundesgebiet	28.590	12.738	44,6	15.852	55,4
Neue Länder und Berlin-Ost	6.538	2.238	34,2	4.300	65,8
Bayern	5.208	2.546	48,9	2.662	51,1

* ohne Wohnheime

Quelle: Statistisches Bundesamt (2003 g).

Schließlich variieren die Quoten auch im Städtesystem. Während in Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern Wohneigentumsquoten über 60 % keine Seltenheit sind, bewohnt in Städten mit über 100.000 Einwohner durchschnittlich nur jeder Vierte seine eigene Wohnung bzw. sein eigenes Haus (vgl. Behring/Helbrecht 2002, S.159). In München, Berlin und Hamburg liegt der Anteil der selbstnutzenden Wohneigentümer sogar unter bzw. bei rund 20 % (vgl. Abb. 2-13 auf S. 38).

Diese niedrigen Quoten in Großstädten bzw. Ballungsgebieten bedeuten allerdings nicht, dass die Nichteigentümer prinzipiell überzeugte Mieter sind, die Wohneigentum ablehnen. Bei einem Großteil dieser Mieter handelt es sich vielmehr um verhinderte Wohneigentümer, entweder weil sie sich zu alt fühlen oder weil sie über ein zu geringes Einkommen bzw. über zu wenig Eigenkapital verfügen (vgl. LBS 2003 c).

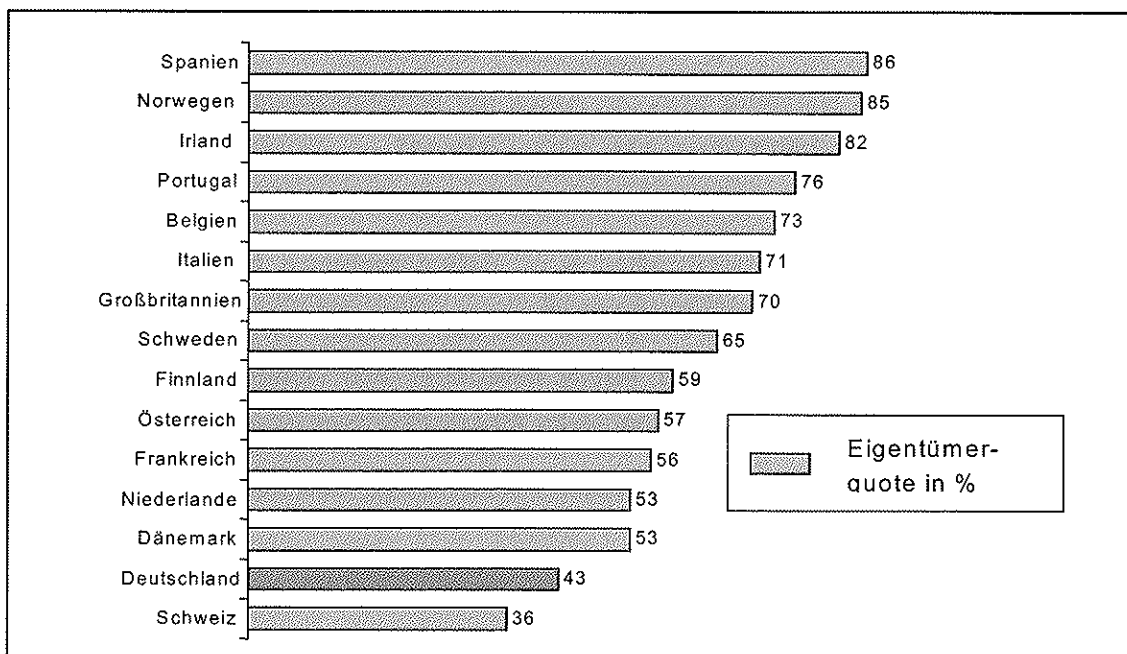
Die Höhe der *Wohneigentümerquote* hat sich in (West-)Deutschland in der Nachkriegszeit nur sehr zögerlich verändert. Sie betrug in Westdeutschland 1950 rund 39 %, sank in den Jahren des Wiederaufbaus auf knapp 34 % (1961) und stieg von da an nur langsam von 36 % (1972) über gut 40 % im Jahr 1982 auf 43 % im Jahr 1998.

In Gesamtdeutschland ging die Selbstnutzerquote nach der Wiedervereinigung auf knapp 41 % im Jahr 1998 zurück (vgl. Behring/Helbrecht 2002, S.159). In den letzten fünf Jahren ist die Wohneigentumsquote in Deutschland von 40,9 (1998) auf 42,6 % (2002) gestiegen. Dabei liegt die Eigentumsquote im früheren Bundesgebiet bei 44,6 % und ist im Vergleich zu 1998 (43,1 %) nur um 1,5 Prozentpunkte gestiegen.

In den neuen Bundesländern ist die Quote dagegen um drei Prozentpunkte gewachsen und erreicht nun 34,2 % im Vergleich zu 31,2 % im Jahr 1998. Diese Entwicklung spiegelt den Nachholbedarf in den neuen Bundesländern nach dem Fall der Mauer wider. Seitdem haben viele Menschen nicht nur Wohneigentum im Bestand erworben, sondern auch der Neubauboom der letzten Jahre entfiel zu einem erheblichen Teil auf den Eigenheimbau, der jahrzehntelang behindert worden war (vgl. LBS 2003 b).

Trotz der verzeichneten Zuwächse liegt Deutschland beim Selbstnutzeranteil im *Euro-pavergleich* weiterhin am Tabellenende (vgl. Abb. 2-12) und wird nur noch von der Schweiz mit einer Wohneigentümerquote von 36,3 % unterboten (vgl. LBS 2003 b; vgl. auch Rußig 2004).

Abbildung 2-12: Wohneigentümerquoten in Europa 2002



Quelle: LBS (2003).

Diese niedrige Wert ist in erster Linie auf die kleinen Eigentümerquoten in den neuen Bundesländer zurückzuführen. Darüber hinaus dürften sich hier jedoch auch einige für Deutschland typische Gegebenheiten niederschlagen, wie z. B. das große Angebot an gut ausgestatteten Mietwohnungen, der ausgeprägte Mieterschutz und der insbesondere in der Nachkriegszeit forcierte Bau von sozialen und freien Mietwohnungen (vgl. Behring/Helbrecht 2002, S. 17f.).

Die Wohneigentümerquoten differieren in den europäischen Staaten ganz erheblich. So leben in Spanien, Norwegen und Irland über 80 % der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden. Auch Österreich, das eine relativ große Ähnlichkeit der sozioökonomischen Einflussgrößen mit Deutschland aufweisen dürfte, hat eine wesentlich höhere Eigentümerquote vorzuweisen (57 %). In der Schweiz liegt die Eigentumsquote dagegen bei lediglich 36 %; sie bildet damit in dieser Auflistung das Schlusslicht.

Die Höhe der Eigentümerquote variiert also nicht nur innerhalb eines Landes, sondern ebenso von Nation zu Nation. Die Entwicklung und Struktur der jeweiligen Wohnungsmärkte lassen den Schluss zu, dass *Wohnungsmärkte* nationalspezifische *Besonderheiten* aufweisen. Auch unter den Bedingungen der Europäisierung und Globalisierung sind sie fest in raum-zeitlichen Kontexten verankert.

Im Gegensatz zum Markt für Büroimmobilien ist eine grenzüberschreitende Vereinheitlichung der Wohnungsmärkte nicht in Sicht. Am zurückgehenden Engagement institutioneller Anleger wird sichtbar, dass im Bereich der Wohnungsimmobiliien der Internationalisierungsgrad eher schrumpft (vgl. Behring/Helbrecht 2002, S. 17f.).

Schließlich zeigt auch eine Unterteilung nach Gebäudearten eine enorme Spannweite bezüglich der Eigentümerquote (vgl. Tab. 2-7). Während bei Einfamiliengebäuden erwartungsgemäß über 85 % der Wohnungen durch die Eigentümer genutzt werden, liegt die Quote bei den Wohnungen in Zweifamiliengebäuden nur bei rund 48 %. Die Mehrfamiliengebäude bilden mit nur knapp 14 % das Schlusslicht.

Die Zahl der selbstgenutzten *Eigentumswohnungen* lag 1993 bei etwa 1,8 Millionen Wohnungen. Damit entfallen auf die Eigentumswohnungen nur etwa 17 % der selbstge-

nutzten Wohnungen. Demgegenüber handelte es sich bei fast zwei Dritteln der selbstgenutzten Wohnungen um Einfamilienhäuser (ca. 6,6 Millionen Wohnungen).

Rund 17 % der ca. 15,5 Millionen Mietwohnungen wurden in der Wohnungs- und Gebäuestichprobe 1993 (GWS '93) als öffentlich geförderte bzw. soziale Mietwohnungen klassifiziert. Der gesamte geförderte Wohnungsbestand dürfte hiermit jedoch nicht erfasst sein, da die öffentlich geförderten Mietwohnungen in dieser Zählung nur geförderte reine Mietwohnungen ohne Untervermietung und ohne vermietete Eigentumswohnungen umfassen. Zudem müssten für die vollständige Erfassung des staatlich geförderten Bestandes die durch den Eigentümer selbstgenutzten geförderten Wohnungen hinzugerechnet werden (vgl. Euroconstruct/BIPE 1999, S. D 4 f.).

Tabelle 2-7: Bestand an Hauptwohnsitzen nach Art und Eigentumsverhältnis in Westdeutschland 1993

	Bestand an Hauptwohnsitzen nach Art und Eigentumsverhältnis ¹							
	Soziale Mietwohnungen ²	Private Mietwohnungen	Summe Mietwohnungen		Selbstgenutzte Wohnungen		Summe	
	in 1.000	in 1.000	in 1.000	in %	in 1.000	in %	in 1.000	in %
Einfamiliengebäude			1.100	14,2	6.646	85,8	7.747	100
Zweifamiliengebäude			2.670	52,5	2.415	47,5	5.085	100
Ein-/Zweifamiliengebäude	77	3.694	3.770	29,4	9.061	70,6	12.831	100
Mehrfamiliengebäude	2.628	8.826	11.454	86,1	1.846	13,9	13.300	100
Sonstige			293	59,0	203	41,0	495	100
Summe	2.705	12.520	15.517	58,3	11.110	41,7	26.627	100

¹ Ohne leerstehende Wohnungen, Wohnheime, Ferien-/Freizeitwohnungen, Wohnungen in Behelfsunterkünften und Wohnungen ausländischer Streitkräfte.
² Öffentlich geförderte reine Mietwohnungen (ohne Untervermietung, ohne vermietete Eigentumswohnungen).

Quelle: Euroconstruct/BIPE (1999).

Ähnlich wie in Westdeutschland konzentrierte sich auch in Ostdeutschland die Nutzung durch die Eigentümer auf Ein- und Zweifamiliengebäude (vgl. Tab. 2-8). Während in

diesen beiden Gebäudekategorien 1995 rund 89 % (Einfamiliengebäude) bzw. 53 % (Zweifamiliengebäude) des Bestandes selbstgenutzt waren, lag die Quote bei den Mehrfamiliengebäuden nur bei knapp 4 %.

Tabelle 2-8: Bestand an Hauptwohnsitzen nach Art und Eigentumsverhältnis in Ostdeutschland 1995

	Bestand an Hauptwohnsitzen nach Art und Eigentumsverhältnis ¹							
	Soziale Mietwohnung ²	Private Mietwohnung	Summe Mietwohnungen		Selbstgenutzte Wohnungen		Summe	
	in 1.000	in 1.000	in 1.000	in %	in 1.000	in %	in 1.000	in %
Einfamiliengebäude			152	10,6	1.288	89,4	1.440	100
Zweifamiliengebäude			393	47,3	438	52,7	831	100
Ein-/Zweifamiliengebäude			545	24,0	1.726	76,0	2.271	100
Mehrfamiliengebäude			4.035	96,4	150	3,6	4.185	100
Sonstige			157	81,8	35	18,2	192	100
Summe	25	4.713	4.737	71,3	1.911	28,7	6.648	100

¹ Ohne leerstehende Wohnungen, Wohnheime, Ferien-/Freizeitwohnungen, Wohnungen in Behelfsunterkünften und Wohnungen ausländischer Streitkräfte.
² Nur bewohnte, öffentlich geförderte Mietwohnungen in Wohngebäuden der Baujahre 1990 und später.

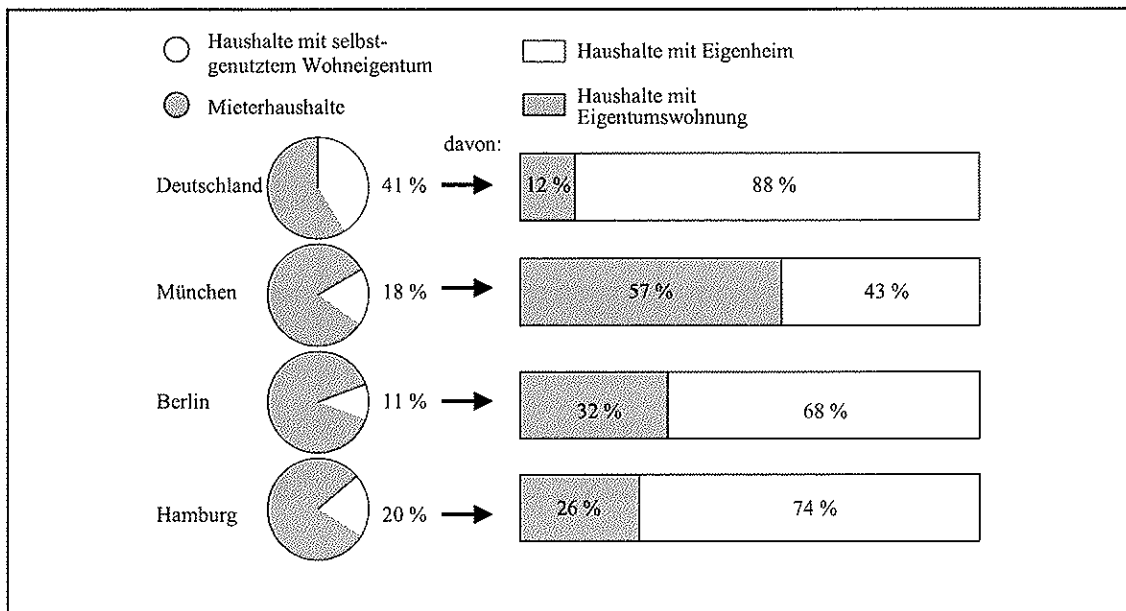
Quelle: Euroconstruct/BIPE (1999).

Eine Aussage zum Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand ist anhand der GWZ 1995 nicht möglich, da lediglich die nach der Wiedervereinigung erstellten Wohnungen nach einer mit Westdeutschland vergleichbaren Klassifikation eingeordnet werden können.

Auf extrem niedrigem Niveau liegt der Anteil der Eigentumswohnungen in den neuen Bundesländern. Lediglich 7,8 % der eigengenutzten Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Bei zwei Dritteln der selbstgenutzten Wohnungen handelt es sich um Einfamilienhäuser, bei weiteren 23 % um Zweifamilienhäuser (vgl. Euroconstruct/BIPE 1999, S. D 5 f.).

Abschließend ist nochmals darauf hinzuweisen, dass sich die Eigentümerquote nicht nur aus dem Anteil der Haushalte mit selbstgenutztem *Eigenheimen* berechnet, sondern auch die *Eigentumswohnungen* mit berücksichtigt werden. Häufig wird jedoch Wohneigentum gleichgesetzt mit Eigenheim. Diese weit verbreitete Vorstellung hat allenfalls noch in ländliche Regionen ihre Berechtigung. In dichter bevölkerten Gebieten gilt die Eigentumswohnung inzwischen (zwangsläufig) vielfach als erste Wahl. In einigen Großstädten halten sich die Besitzer von Eigentumswohnungen und Eigenheimen bereits die Waage (vgl. Abb. 2-13).

Abbildung 2-13: Miet- und Eigentümerhaushalte in ausgewählten Regionen 2002



Quelle: LBS (2002).

In vielen Großstädten leben inzwischen 40 bis 50 % aller Wohneigentümer in Eigentumswohnungen. An der Spitze der Städte, in denen der Wunsch nach den eigenen vier Wänden in großem Maße in Eigentumswohnungen realisiert wird, liegt München. Hier leben 57 % aller Wohneigentümer nicht in Ein- oder Zweifamilienhäusern, sondern in Eigentumswohnungen. In vielen anderen Städten, v. a. in Nordrhein-Westfalen, pendelt diese Quote zwischen 30 und 40 %.

Diese Resultate sind deshalb bemerkenswert, weil in Deutschland erst seit 1951 die rechtliche Möglichkeit besteht, Wohneigentum auf der Etage zu erwerben. Vor der Ein-

führung des Wohnungseigentumsgesetzes waren die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fast ausschließlich für die Vermietung bestimmt.¹¹

Seit den 1950er Jahren bis 2002 sind insgesamt 3,4 Millionen *Eigentumswohnungen* entstanden, das sind rund 9 % des gesamten Wohnungsbestands. Hauptsächlich handelt es sich dabei um neu errichteten Eigentumswohnungsanlagen, aber auch die Umwandlung von ursprünglich reinen Mietwohngebäuden in Gebäude mit Eigentumswohnungen hat bereits seit einiger Zeit an Bedeutung gewonnen. Dies gilt nicht im gleichem Maße in den neuen Bundesländer, wo der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsbestand lediglich 3 % beträgt (vgl. LBS 2002).

Von Interesse ist in diesem Zusammenhang auch das Verhältnis zwischen selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen in Deutschland. Im Westen erreichte der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen 2001 etwa 48 %, in den neuen Ländern 42 %.

Diese relativ hohen Werte weisen darauf hin, dass der Markt für Eigentumswohnungen heute weniger von Kapitalanlegern beherrscht wird. Vielmehr spielen Selbstnutzer vor allem im Gebäudebestand eine immer größere Rolle (vgl. LBS 2002).

2.2.5 Größe der Wohnungen

Für die Beschreibung der *Wohnverhältnisse* in einer Region bzw. in einem Land ist neben der Eigentumsfrage, dem Baujahr und dem Haustyp auch die *Wohnungsgröße* von Bedeutung. Diese wird statistisch einmal mit der Wohnfläche in Quadratmeter¹² und zum anderen mit der Anzahl der Räume¹³ erfasst.

¹¹ Dem deutschen BGB lag ursprünglich die Vorstellung zugrunde, dass Teile von Gebäuden nicht im Eigentum verschiedener Personen stehen können. Vielmehr sollte das gesamte Gebäude einschließlich des Grundstücks eine „Sache“ im Rechtssinne sein, an der einheitliche Eigentumsverhältnisse bestehen. Daher konnten Personen ohne größeres Vermögen kaum Grundbesitz erwerben (vgl. Falk 2000, S.219).

¹² Die Wohnfläche ist die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Räume, die ausschließlich zu einer Wohneinheit gehören. Zur Wohnfläche von Wohnungen gehören die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräume, Bad und dgl.) mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Meter (vgl. Statistisches Bundesamt 2004).

¹³ Zu den Wohnräumen zählen alle Zimmer (Wohn- und Schlafräume mit 6 und mehr Quadratmeter Wohnfläche) und Küchen. Nicht als Zimmer gelten Nebenräume wie Abstellräume, Speisezimmer, Flure, Badezimmer und Toiletten (vgl. Statistisches Bundesamt 2004).

Die durchschnittliche *Wohnfläche* beträgt in Deutschland rund 85 Quadratmeter und jede Wohnung verfügt im Durchschnitt über 4,4 *Wohnräume* (vgl. Tab. 2-9). Damit beläuft sich die durchschnittliche Wohnfläche bzw. Raumanzahl pro Einwohner auf 40,1 Quadratmeter bzw. 2,1 Räume.

In den neuen Ländern liegt die Größe der Wohneinheiten deutlich unter dem westdeutschen Durchschnitt. Im früheren Bundesgebiet sind die Wohnungen im Durchschnitt rund 17 Quadratmeter größer als in den neuen Ländern. Bei der Raumanzahl übertreffen die Wohnungen in den alten Bundesländern diejenigen der neuen Bundesländer um 0,5 Räume. Hauptgrund dafür ist der hohe Bestand an kleineren Wohneinheiten (vor allem in Plattenbauten), die zu DDR-Zeiten entstanden sind. Im Wohnungsneubau nach der Wende ist dagegen auch im Osten eine Annäherung an westliche Durchschnittsgrößen erfolgt (vgl. Statistisches Bundesamt 2004).

Tabelle 2-9: Wohnungsbestand 2002 nach der Wohnungsgröße

	Wohnungen*					
	Wohnfläche			Räume		
	insgesamt	je Wohnung	je Einwohner	insgesamt	je Wohnung	je Einwohner
	in 1.000 qm	in qm		Anzahl in 1.000	Anzahl	
Deutschland	3.310.902	85,1	40,1	170.508	4,4	2,1
Früheres Bundesgebiet	2.757.378	88,3	40,8	139.426	4,5	2,1
Neue Länder und Berlin-Ost	553.524	71,8	37,2	31.081	4,0	2,1
Bayern	521.802	91,8	42,1	26.093	4,6	2,1

* ohne Wohnheime

Quelle: Statistisches Bundesamt (2004).

Der Wohnungsbestand in *Bayern* ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Wohnungsgröße. Sowohl die Wohnfläche (91,8 Quadratmeter) als auch die Raumanzahl (4,6 Räume) weisen höhere Werte auf als der Bundesdurchschnitt. Zurückzuführen ist diese überdurchschnittliche Wohnraumversorgung u. a. auf die hohe Eigentumsquote.

Die *Größengliederung* des Wohnungsbestandes zeigt, dass jede zehnte Wohneinheit (10,1 %) in Deutschland sieben oder mehr Räume umfasst (vgl. Tab. 2-10).¹⁴ In 30 % der Fälle verfügt die Wohnung über fünf bis sechs Räume. Am häufigsten sind Wohnungen mit drei bis vier Räumen anzutreffen (51,6 %), darunter etwa 30 % mit vier Räumen und über ein Fünftel (21,8 %) mit drei Räumen. Zwei- bzw. Einzimmerwohnungen machen dagegen nur rund 8 % des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland aus.

Tabelle 2-10: Wohnungsbestand differenziert nach der Raumanzahl 2002

	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden*							
	insgesamt in 1.000	davon mit...Räumen						
		1	2	3	4	5	6	7 oder mehr
		in %						
Deutschland	38.925	2,2	6,2	21,8	29,8	19,3	10,5	10,1
Früheres Bundesgebiet	31.213	2,4	5,9	20,7	28,4	19,7	11,3	11,6
Neue Länder und Berlin-Ost	7.711	1,3	7,3	26,3	35,6	18,1	7,2	4,3
Bayern	5.687	3,1	6,3	18,9	25,3	19,3	12,8	14,2

* ohne Wohnheime

Quelle: Statistisches Bundesamt (2004).

Auch bei der Verteilung der Raumanzahl zeigen sich wesentliche Unterschiede zwischen dem früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern. In Westdeutschland kommt den größeren Wohneinheiten mit mindestens fünf Räumen erheblich mehr Gewicht zu als in Ostdeutschland. Während 40 % der Wohnungen des westdeutschen Bestands mehr als vier Räume aufweisen, sind es in den neuen Ländern nur knapp 30 %. In Ostdeutschland überwiegen hingegen die kleineren Wohnungen (eine Ausnahme bildet die Einzimmerwohnung) und die Wohneinheiten mittlerer Größenordnung. Grund hierfür war zum einen im Westen die Eigentumpolitik, zum anderen lag im Osten beim Neubau von Wohnungen der Schwerpunkt auf den Vierraumwohnungen.

¹⁴ Bei der Raumanzahl ist zu beachten, dass auch Küchen als Räume zählen, sodass es sich faktisch z. B. bei Drei-,raumwohnungen um Wohnungen mit zwei Zimmern und einer Küche handelt.

Setzt man die Wohnungsgröße mit der *Rechtsform* in Beziehung, kann festgehalten werden, dass Personen, die in Wohneigentum leben, im Vergleich zu Mietern über mehr Wohnfläche verfügen.¹⁵ Während sich die Mieterhaushalte im Durchschnitt mit 69 Quadratmeter begnügen müssen, beläuft sich die durchschnittliche Wohnungsgröße bei Eigentümern auf 113 Quadratmeter. 73 % der Mietwohnungen hatten bis 80 Quadratmeter Wohnfläche, während es bei den Eigentümerwohnungen über 18 % waren. Dementsprechend standen in der Größenklasse ab 80 Quadratmetern Wohnfläche 28 % der Mietwohnungen etwa 82 % der Eigentümerwohnungen gegenüber.

Analog dazu können diesbezüglich auch große Unterschiede zwischen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern ausgemacht werden. Einfamilienhäuser weisen beispielsweise eine Wohnfläche von durchschnittlich 121,3 Quadratmetern auf und liegen damit auf einem doppelt so hohen Niveau wie Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 13 Wohnungen mit lediglich 60,8 Quadratmetern (vgl. Statistisches Bundesamt 2002 b, S.134f.; Statistisches Bundesamt 1999, S.40).

2.2.6 Wohnungsleerstand

Unter dem Begriff *Leerstand* werden sämtliche leerstehende (nicht vermietete oder nicht selbstgenutzte) Flächen in einem festgelegten Untersuchungsgebiet zu einem bestimmten Zeitpunkt subsummiert. Eine *Wohnung* gilt laut Statistischem Bundesamt dann als leerstehend, wenn sie am Erhebungsstichtag weder vermietet ist, noch vom Eigentümer selbst genutzt wird und auch keine Ferien- oder Freizeitwohnung darstellt (vgl. Statistisches Bundesamt 1999, S.9).

Trotz dieser scheinbar klaren Definition ist der Begriff Leerstand keineswegs eindeutig. Es müssen vielmehr zusätzliche Kriterien und Dimensionen beachtet werden, beispielsweise (vgl. BMVBW 2000, S. 16 f.):

- Grad der Bewohnbarkeit
- Bauform (z. B. Gründerzeit, DDR-Wohnungsbau)
- Lage innerhalb der Stadt (z. B. Großsiedlungen, Gründerzeitviertel)

¹⁵ Die Zahlenangaben stammen aus dem Mikrozensus im Jahr 1998.

- Eingestreute Leerstände in ansonsten bewohnten Gebäuden
- Konzentrierte Leerstände in einzelnen Gebäuden oder Wohnblocks oder sogar in ganzen Stadtquartieren.

Der Leerstand von Immobilien spiegelt nicht zuletzt die Marktverhältnisse wider, da sich die Leerstandsrate durch das vorhandene Angebot und die bestehende Nachfrage auf dem Markt ergibt. Sie kann damit auch als *Marktindikator* verwendet werden, der für viele Investoren und Bauträger von herausgehobener Bedeutung ist.

Im Jahr 1998 standen im gesamten Bundesgebiet rund 2,8 Millionen Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von etwa 7,5 % (vgl. Tab 2-11). Erwartungsgemäß zeigt sich auch hier ein starker Ost-West-Unterschied. Während im früheren Bundesgebiet nur rund 6 % der Wohneinheiten (ca. 1,8 Millionen Wohneinheiten) leer standen, lag die durchschnittliche Leerstandsquote in den neuen Ländern mehr als doppelt so hoch (über 13 % bzw. ca. 1 Million Wohneinheiten; vgl. Statistisches Bundesamt 1999).

Tabelle 2-11: Wohnungsleerstand 1998

	Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften		
	Insgesamt in 1.000	davon leerstehend	
		in 1.000	in %
Deutschland	37.341	2.799	7,5
Früheres Bundesgebiet	29.966	1.826	6,1
Neue Länder und Berlin-Ost	7.375	973	13,2
Bayern	5.418	347	6,4

Quelle: Statistisches Bundesamt (1999).

Neueren Schätzungen zufolge hat sich die Situation in den neuen Bundesländern weiter verschärft. Experten gehen heute von einem Leerstand von etwa 1,1 Millionen Wohnungen aus (vgl. BMVBW 2003). Auch wenn nicht alle ostdeutschen Städte bzw. Gemeinden in gleichem Ausmaß vom Leerstand betroffen sind, handelt es sich dennoch um ein nahezu flächendeckendes Phänomen.

Allerdings muss in diesem Kontext darauf hingewiesen werden, dass dort bereits 1990, also kurz nach der Wiedervereinigung, etwa 400.000 Wohnungen unbewohnbar waren und verfielen. Die staatliche DDR-Wohnungswirtschaft war weder willens noch in der Lage, Altbauten angemessen zu erhalten und zu erneuern. Das bedeutet, dass der Leerstand zu einem großen Teil „vererbt“ worden ist. Diese hohen Leerstandszahlen vor allem im Osten stellen eine Gefährdung für die wirtschaftliche Existenz von Wohnungsunternehmen und privaten Hauseigentümern dar. Die von der Bundesregierung eingesetzte Leerstandskommission schätzt den Mietausfall jährlich auf über 1 Milliarde €. Es sind Mietüberschüsse aus bis zu vier Wohnungen notwendig, um eine leerstehende Wohnung zu finanzieren (vgl. BMVBW 2000, S.3).

Auch in Westdeutschland stellt sich die Wohnungsmarktlage räumlich sehr differenziert dar. Während man in einigen Agglomerationsräumen von Wohnungsmangel bzw. -not spricht (z. B. in München), verzeichnet man in manchen strukturschwachen Gemeinden bzw. Städten hohe Leerstandsraten. In *Bayern* lag die Leerstandsquote 1998 mit 6,4 % nur geringfügig über dem westdeutschen Durchschnitt. Rund 350.000 Wohnungen standen seinerzeit im Freistaat Bayern leer.

In Ostdeutschland nimmt Sachsen mit einer Leerstandsquote von 16,8 % die negative Spitzenposition ein. An zweiter Stelle folgt Sachsen-Anhalt mit 14,4 %. Den geringsten Leerstand der neuen Bundesländer verzeichnet Thüringen mit 9,3 % (vgl. Tab. 2-12).

Nicht nur regional bestehen erhebliche Unterschiede bezüglich der Leerstandsquote, sondern auch zwischen den einzelnen Gebäudetypen bzw. Wohnformen variieren die Leerstandszahlen deutlich (vgl. BMVBW 2000, S.18f.). Eine differenziertere Betrachtung des Leerstands in den neuen Bundesländern macht sichtbar, dass vor allem der gründerzeitliche Geschosswohnungsbau von hohen Leerstandsquoten betroffen ist: Nahezu jede dritte innerstädtische Geschosswohnung steht in Ostdeutschland leer.

Ein Großteil dieser Leerstände ist auf wohnungspolitische Entscheidungen während der DDR-Zeit zurückzuführen, in der diese Wohnform stark gegenüber dem Plattenbau benachteiligt wurde. Auf Grund der systematischen Vernachlässigung der Altbaubestände wurden nur geringe Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Ein- und Zweifamilienhäuser weisen dagegen nur einen Leerstand von 7,1 % auf. Im Wohnungsbau der ehemaligen DDR (zum großen Teil in Plattenbauten) waren es im Jahre 1998 nur 8,4 % mit steigender Tendenz. Sanierte Wohnungen in Altbauten und Neubauwohnungen in guten innerstädtischen Lagen entwickeln sich zunehmend zu einer starken Konkurrenz für dieses Marktsegment (vgl. BMVBW 2000, S.18f.).

**Tabelle 2-12: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstände in Ostdeutschland
1998 nach Bundesländern und Gebäudearten**

	Wohnungsbestand und -leerstände in Ostdeutschland						
	Berlin-Ost	Brandenburg	Mecklenburg-Vorpommern	Sachsen	Sachsen-Anhalt	Thüringen	Ostdeutschland insgesamt
Ein- und Zweifamilienhäuser							
Bestand (in 1.000)	55	489	299	656	499	498	2.496
davon Leerstand (%)	7,7	7,4	8,7	7,5	6,9	5,3	7,1
Klein- und vorstädtischer Geschosswohnungsbau							
Bestand (in 1.000)	31	112	81	382	171	138	914
davon Leerstand (%)	15,0	22,5	28,5	23,4	33,7	17,7	24,5
Innerstädtischer Geschosswohnungsbau							
Bestand (in 1.000)	211	64	41	329	100	47	791
davon Leerstand (%)	19,2	27,9	26,1	44,2	29,8	35,1	32,9
DDR-Wohnungsbau							
Bestand (in 1.000)	326	372	305	659	373	340	2.375
davon Leerstand (%)	6,4	8,5	5,9	9,5	10,6	7,6	8,4
Neugebaute Geschosswohnungen							
Bestand (in 1.000)	52	58	40	122	61	47	380
davon Leerstand (%)	7,8	22,5	15,7	17,0	15,0	10,9	15,4
Gesamt							
Bestand (in 1.000)	684	1.158	811	2.238	1.277	1.123	7.290
davon Leerstand (%)	11,1	11,2	11,1	16,8	14,4	9,3	13,2

Quelle: BMVBW (2000).

2.2.7 Sozialwohnungen

Sozialer Wohnungsbau ist nach § 1 Abs. 1 I. und II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) der – mit staatlicher Förderung durchgeführte – Bau von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miethöhe für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind (vgl. Falk 2000, S.707).

Zur Förderung der Wohnungsbautätigkeit wurden seit dem II. Weltkrieg vielfältige Programme aufgelegt und umfangreiche Hilfen bereitgestellt. Diese reichen von Steuervergünstigungen für Bauherrn über die Begünstigung des Bausparens bis hin zum *sozialen Wohnungsbau*, bei dem der Bau von Wohnungen mit finanziellen Zuwendungen des Staates direkt unterstützt wird. Damit verbunden sind Mietpreis- bzw. Belastungsbegrenzungen sowie *Belegungsbindungen* mit Kopplung an bestimmte Einkommenshöchstgrenzen der Wohnungsinhaber (vgl. Statistisches Bundesamt 2002 b, S.146 f.).

Mit der Gründung der Bundesrepublik Deutschland und der Währungsreform begann die Phase aktiver Wohnungsbaupolitik. In der Erkenntnis, dass in der Wiederaufbauphase nach dem Krieg der Staat gefordert war, die nötigen Impulse für rasch steigende bzw. ausreichend hohe wohnungswirtschaftliche Investitionen zu geben, wurde im Jahre 1950 das I. WoBauG in Kraft gesetzt. Dieses beinhaltete erstmals die Förderung des sozialen Wohnungsbaus als wesentliche Aufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden. Vordringliches Ziel des I. WoBauG war es, die durch die Kriegsschäden verursachten Wohnungsdefizite zu beseitigen. Unter dem I. WoBauG wurden mit Hilfe staatlicher Subventionen insgesamt 2,1 Millionen Wohnungen errichtet.

Bereits 1956 folgte das II. WoBauG, das seither zwar mehrfach leicht modifiziert wurde, aber weiterhin Grundlage der staatlichen Wohnungsbauförderungspolitik geblieben ist. Das II. WoBauG erweiterte das alleinige Mengenziel des I. WoBauG zu folgendem *Zielbündel*:

- Als Mengenziel die Schaffung eines quantitativ ausreichenden Wohnungsangebots
- als Qualitätsziel die Schaffung qualitativ wünschenswerter Wohnverhältnisse
- unter Sicherstellung der Angemessenheit der Belastung.

Das nach dem Zweiten Weltkrieg installierte System zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus hat ohne Zweifel große Erfolge erzielt. Bis heute konnten hiermit in den verschiedenen Förderungsarten rund 12 Millionen Wohnungen gebaut werden. Die Wohnungsbauförderung durch öffentliche Mittel hat in den vergangenen 50 Jahren nicht nur dazu beigetragen, die Kriegsfolgen rasch zu beseitigen, sondern auch die schichtenspezifischen Wohnungsnotstände, die fast 100 Jahre nicht befriedigend bewältigt werden konnten, wenn schon nicht vollständig zu beseitigen, so doch zumindest abzubauen.

Bis heute sind die Ansprüche an Fläche und Ausstattung der Wohnungen stark gewachsen und damit auch die Kosten für die Wohnungsproduktion. Gleichzeitig sind allerdings auch die Einkommen kräftig gestiegen. In dieser Situation steht nun die Frage im Raum, ob der soziale Wohnungsbau in der Breite, in der er einmal angelegt war, noch notwendig und unter dem Diktat knapper werdender staatlicher Mittel weiterhin finanzierbar ist (vgl. Falk 2000, S. 709-712).

Anfang der 1980er Jahre wurde ein *Kurswechsel in der Wohnungspolitik* eingeleitet. Der Wohnungsneubau wurde dereguliert und zunehmend privaten Trägern überlassen; der Sozialwohnungsbau wurde zurückgefahren. Insbesondere die Objektförderung im deutschen Wohnungsbau ging immer mehr zurück. 1990 wurden 70 % aller Wohnungsneubauten nicht mehr gefördert. Seit 1990 haben die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die damals rund 2,3 Mill. Wohnungen in ihrem Bestand hatten, die Gemeinnützigkeit verloren; sie sind seitdem privatwirtschaftlichen Unternehmen gleichgestellt.

Der Sozialstaat befindet sich – so wird häufig argumentiert – auf einem wohnungspolitischen Rückzug. Es gibt immer weniger Sozialwohnungen im Bestand, was zunehmend zu einem Problem für die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte wird (vgl. Behring/Helbrecht 2002, S.163-169).

Bei der letzten Volks-, Wohnungs- und Gebäudezählung 1987 gab es noch rund 3,9 Millionen *Sozialwohnungen*. Laufende Statistiken zu dieser wohnungspolitisch eminent wichtigen Größe gibt es nicht. Basierend auf einer Umfrage bei den Bewilligungsstellen bzw. den Kommunen hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen jetzt aktuelle Schätzungen vorgelegt (vgl. BMVBW 2004). Danach ist der Bestand

an *sozialen Mietwohnungen*¹⁶ per Jahresende 2002 auf rund 2,5 Mill. Wohnungen zurückgegangen (vgl. Tab. 2-13). Auf *Bayern* entfielen rund 273.000 Wohnungen (etwa 11 %, also weit weniger als der Bevölkerungsanteil).

Tabelle 2-13: Sozialer Mietwohnungsbestand 2002 und Entwicklung bis 2010

Alle Förderungswege	Vorhandener Sozialmietwohnungsbestand (am Jahresende)	Aus der Bindung werden aufgrund planmäßiger oder vorzeitiger Rückzahlung ausscheiden	
		2003-2005	2006-2010
Land	2002	2003-2005	2006-2010
Baden-Württemberg	137.207	52.284	38.269
Bayern	272.630	56.814	36.022
Bremen	24.250	6.830	8.100
Hamburg	164.128	29.677	27.778
Hessen	157.793	15.454	17.642
Niedersachsen	114.957	24.591	7.876
Nordrhein-Westfalen	844.258	108.600	235.300
Rheinland-Pfalz	62.522	3.526	10.982
Saarland	3.850	622	1.401
Schleswig-Holstein	61.060	16.842	14.523
Berlin	277.200	27.078	27.645
Brandenburg	29.659	433	3.789
Mecklenburg-Vorpommern	9.217	301	1.380
Sachsen	223.418	1.878	213.180
Sachsen-Anhalt	75.595	4.815	31.651
Thüringen	12.861	515	1.828
alte Länder	1.842.655	315.240	397.893
neue Länder	627.950	35.020	279.473
Insgesamt	2.470.605	350.260	677.366

Quelle: BMVBW (2004).

Bis 2005 wird der *Sozialwohnungsbestand* nach dieser Umfrage um über 350.000 WE und bis 2010 weiter um mehr als 677.000 WE abschmelzen. Bezogen auf den Bestand 2002 entspricht dies einem Rückgang um rund 14 % bzw. um über 27 %. In *Bayern* sinkt der Sozialwohnungsbestand mit – 21 % zunächst weitaus stärker, in der zweiten Periode aber wesentlich langsamer (– 13 %).

¹⁶ Gefördert wurden und werden auch Wohnbauten, speziell: Eigenheime, zur Selbstnutzung; diese sind in den aufgeführten Zahlen nicht enthalten.

Dieser absehbare Rückgang des Sozialwohnungsbestandes wird durch den Neubau von Sozialwohnungen nicht entfernt ausgeglichen. Seit 1993/94 gehen die *Bewilligungszahlen* sowohl in West- als auch in Ostdeutschland rapide zurück. Wurde in Westdeutschland 1993 noch der Bau von knapp 112.000 Sozialwohnungen bewilligt, so waren es im Jahr 2001 nur noch 34.000; das entspricht einem Rückgang von fast 70 %.¹⁷ In Ostdeutschland verzeichnet man seit 1994 sogar einen Einbruch um weit über 90 %. 1994 wurden dort noch 55.000 Wohnungen bewilligt; 2001 nur noch etwas über 4.000 (vgl. Deutscher Mieterbund 2003; BMVBW 2004).

2.3 Veränderung des Wohnungsbestandes durch Neubau und Bestands-transaktionen

2.3.1 Wohnungsfertigstellungen

Der *Wohnungsbau* befindet sich in den alten und neuen Bundesländern weiterhin auf Talfahrt; er hat 2003 mit insgesamt nur noch 236.000 fertiggestellten Wohneinheiten das niedrigste Niveau seit der Nachkriegszeit erreicht. Zwar hat sich der Rückgang abgeschwächt und dank Sondereinflüssen partiell umgedreht, aber ein Ende des Negativtrends ist noch nicht in Sicht. Überproportional schrumpfte der Geschosswohnungsbau, aber auch der Eigenheimbau ist in diesem Zyklus ungewöhnlich stark von Rückgängen betroffen (vgl. LBS 2003, S. 12 f.).

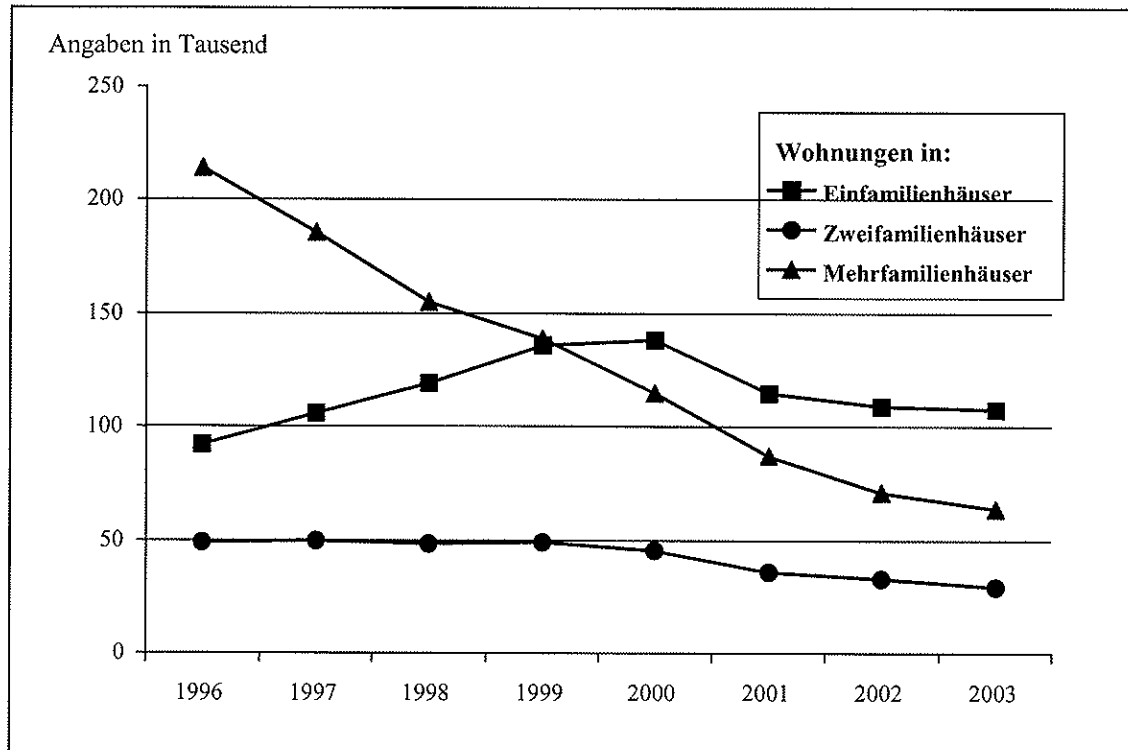
In *Westdeutschland* war die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden 2002 auf rund 213.000 WE gesunken, im folgenden Jahr wurden lediglich 200.000 WE neu errichtet (vgl. Abb. 2-14). Zwei Drittel dieser neuen Wohnungen wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt.

Die stärkste Abnahme der Fertigungszahlen hatten im früheren Bundesgebiet die Mehrfamilienhäuser zu verzeichnen (von 214.000 im Jahr 1996 auf 63.000 im Jahr 2003). Damit haben sich die Bruttozugänge zum Wohnungsbestand aus dem Neubau in diesem Wohnungssegment seit 1996 um fast 71 % verringert.

¹⁷ Neuere Angaben stehen nicht zur Verfügung. Wegen einer Umstellung der Statistik ist mit Zahlen für 2002 (und für die Folgejahre) nicht so bald bzw. jeweils erst mit größerer Verzögerung zu rechnen.

Bis 1999 konnten die Ein- und Zweifamilienhäuser den 1995 einsetzenden Rückgang im Geschosswohnungsbau noch ausgleichen. Seit 2000 ist aber auch der Eigenheimbau zurückgegangen. 2003 wurde diese Entwicklung allerdings dank Sondereffekten (Vorzieheffekte wegen der drohenden Kürzung der Eigenheimzulage) etwas abgefangen.

Abbildung 2-14: Wohnungsfertigstellungen in Westdeutschland 1996 bis 2003



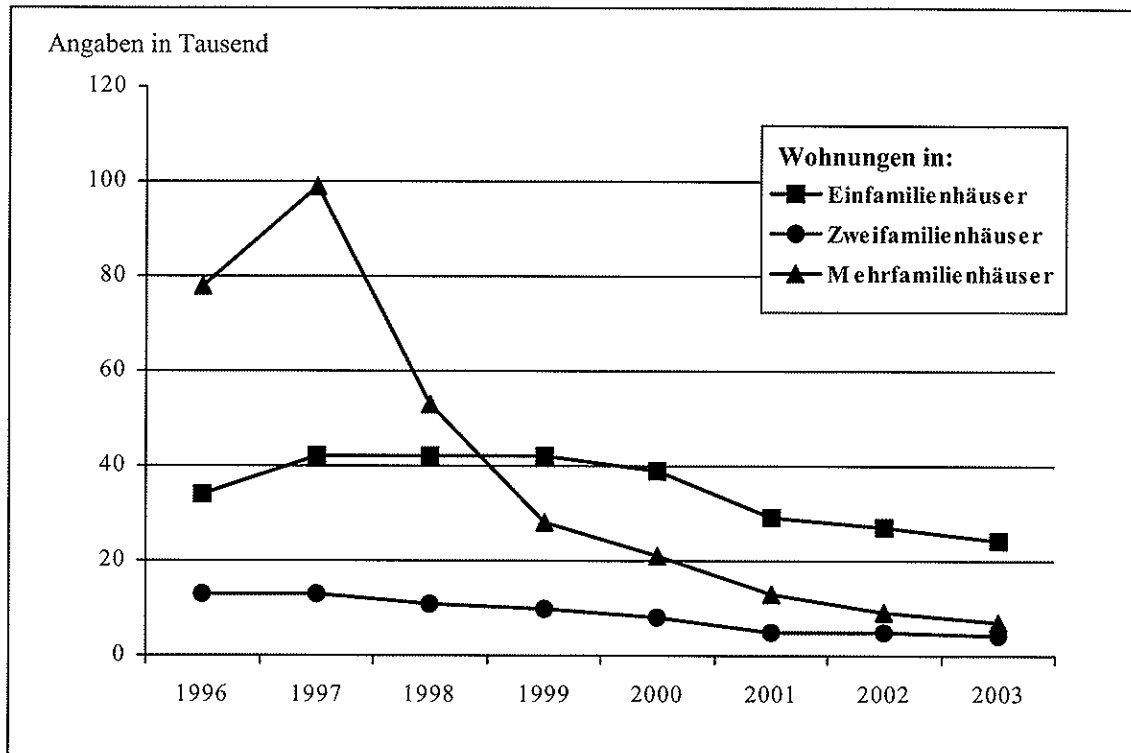
Quelle: Statistisches Bundesamt (2004 a).

Für *Ostdeutschland* wurde bei den gesamten Neubaufertigstellungen 2002 gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme um etwa 13 % ausgewiesen. Nach einem erneut überaus starken Rückgang der Wohnungsfertigstellungen im Jahre 2001 (Minus von 31 % gegenüber 2000), sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch im mehrgeschossigen Wohnungsbau, ist die negative Entwicklung zwar etwas abgeflacht, sie hat aber auch noch 2003 angehalten.

Auch in den neuen Bundesländern sind die stärksten Rückgänge bei den Mehrfamilienhäusern aufgetreten (vgl. Abb. 2-15). 2003 wurden weniger als 7.000 neue Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden fertiggestellt, über 90 % weniger als 1997, dem Jahr mit den höchsten Fertigstellungen nach der Wiedervereinigung (99.000 Wohnungen in neuen

Mehrfamiliengebäuden; vgl. LBS 2003, S.12 f.). 2003 dürfte mit bloß noch 7.000 neuen Geschosswohnungen ein Tiefpunkt erreicht worden sein.

Abbildung 2-15: Wohnungsfertigstellungen in Ostdeutschland 1996 bis 2003



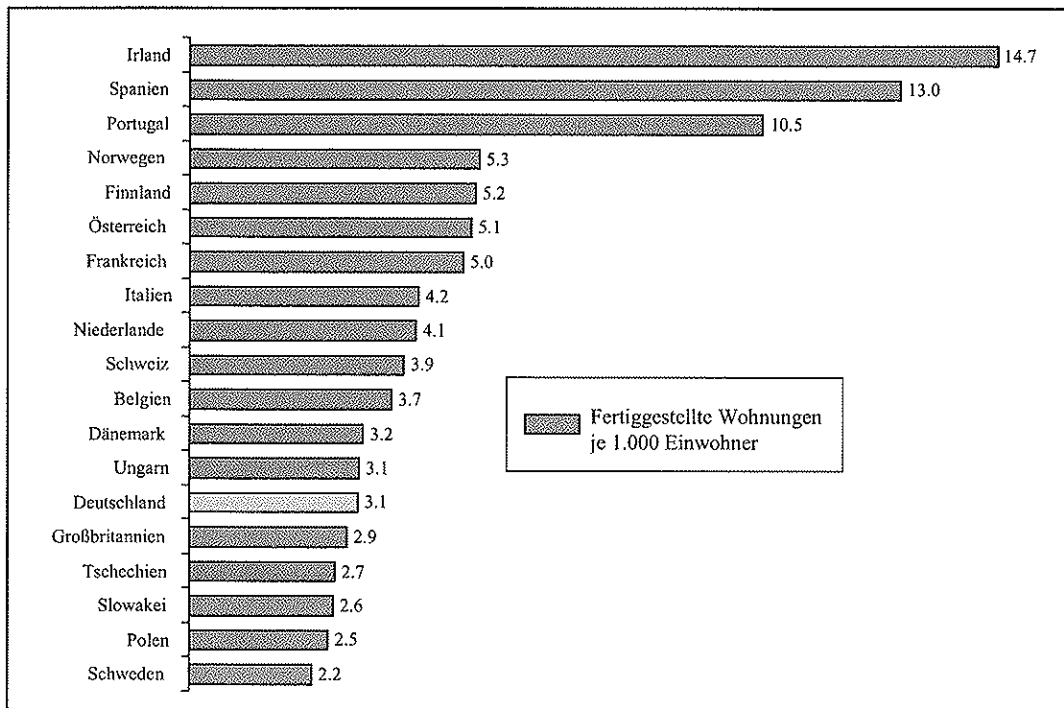
Quelle: Statistisches Bundesamt (2004 a).

Demgegenüber hat sich der Eigenheimbau (Wohnungen in neu errichteten Ein- und Zweifamiliengebäuden) in den neuen Bundesländern seit Anfang bzw. Mitte der abgelaufenen Dekade wesentlich stabiler entwickelt. Der (vorläufige) Tiefpunkt in der zusammengefassten Gebäudekategorie dürfte 2003 erreicht worden sein, weil auch in diesem Teilgebiet vorgezogene Genehmigungen (leicht zeitverzögert) realisiert worden sind und realisiert werden.

Im *europäischen Vergleich* haftet Deutschland nicht nur wegen der schlechten Wachstums- und Beschäftigungszahlen das Etikett vom „Schlusslicht Europas“ an, auch bei der (zur Ausschaltung von Größenverzerrungen jeweils auf 1.000 Einwohner normierten) *Wohnungsbautätigkeit* ist Deutschland auf einen der hinteren Plätze zurückgefallen. 2002 lag Deutschland – 1996 noch „Vize-Europameister“ im Wohnungsneubau – mit lediglich 3,1 neuen Wohnungen je 1.000 Einwohner ziemlich weit abgeschlagen auf

dem sechszehnten Rang unter den 19 Euroconstruct-Ländern (vgl. Abb. 2-16); 2003 hat sich seine Position noch weiter verschlechtert.

Abbildung 2-16: Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohner 2002 im europäischen Vergleich



Quelle: Euroconstruct (2003); Berechnungen des ifo Instituts.

Bei den europäischen Spitzenreitern erreicht die so definierte *Wohnungsbauintensität* hingegen Werte, die drei- bis fast fünfmal so hoch sind wie hierzulande. Irland, Spanien und Portugal nehmen diesbezüglich mit knapp 15, rund 13 bzw. 10 ½ Wohnungen je 1.000 Einwohner die Spitzenpositionen in Europa ein (vgl. Euroconstruct 2003).

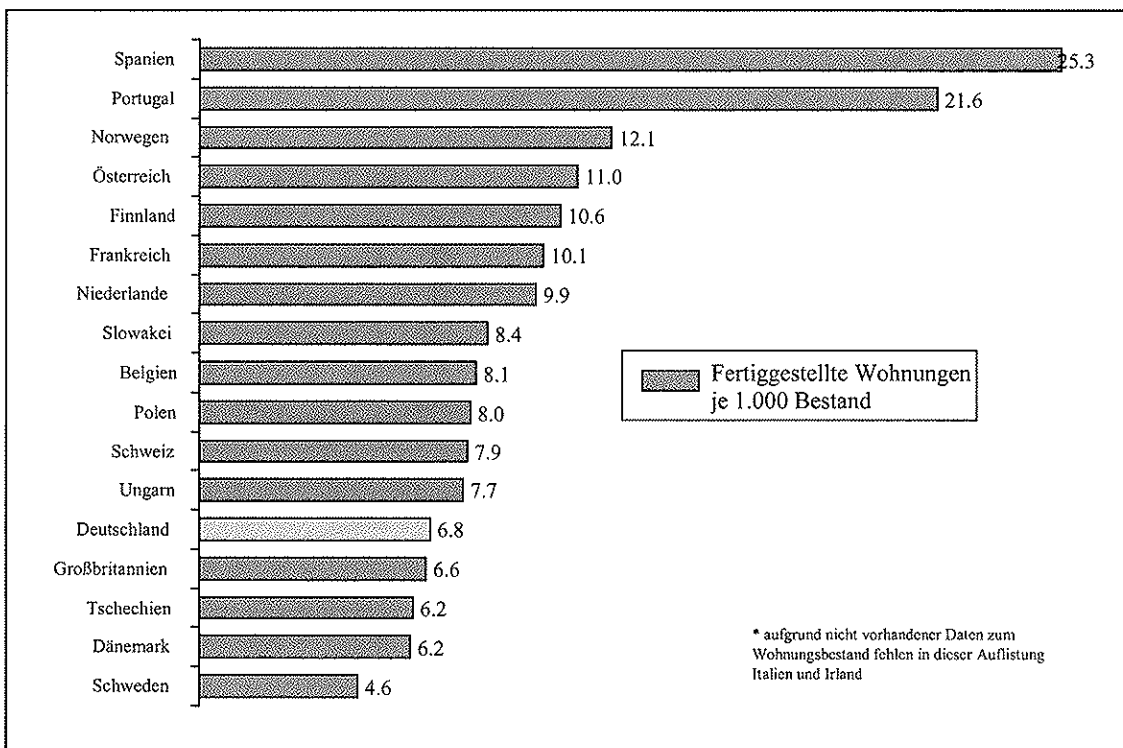
Allerdings ist Deutschland kein Einzelfall, da sich nach Einschätzung von Immobilienmarkt-Experten, speziell in der Euroconstruct-Gruppe, der *Wohnungsbau in Europa* insgesamt in einer klaren Abwärtsbewegung befindet. Diese wird allerdings zumeist auf einem höheren Niveau abgefangen als in Deutschland. Eine Ausnahme stellt Irland dar: Mit 14,7 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner weist die „grüne Insel“ nicht nur die höchste Wohnungsbauintensität im Euroconstruct-Gebiet auf, die Wohnungsfertigstellungen sind vielmehr 2002 und 2003 noch weiter gestiegen. Zurückzuführen ist

diese Entwicklung vor allem auf die wirtschaftlichen Boomjahre, die sich noch immer auf den Wohnungsmarkt auswirken, und auf die höchste Geburtenrate in Westeuropa.

Die Wohnungsfertigstellungen in den mittelosteuropäischen Staaten Ungarn, Polen, Tschechien und Slowakei liegen zwar absolut und in der Einwohner-Relation noch auf einem niedrigeren Niveau, jedoch waren bis 2003 hohe Zuwachsraten zu verzeichnen (vgl. Euroconstruct 2003 und LBS 2003 d).

Berechnet man die Relation der fertiggestellten Wohnungen zum Wohnungsbestand, so ergibt sich ein ähnliches Bild (vgl. Abb. 2-17): Auch bezüglich dieses *Wohnungsbaukoeffizienten* (fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen) rangiert Deutschland in Europa mittlerweile auf einem der hinteren Plätze. Im Jahr 2002 wurden hierzulande lediglich 6,8 Wohnungen/1.000 Bestandswohnungen fertiggestellt.

**Abbildung 2-17: Wohnungsbaukoeffizient im europäischen Vergleich 2002
(fertiggestellte Wohnungen/1.000 Bestandswohnungen)**



Quelle: Euroconstruct (2003); Berechnungen des ifo Instituts.

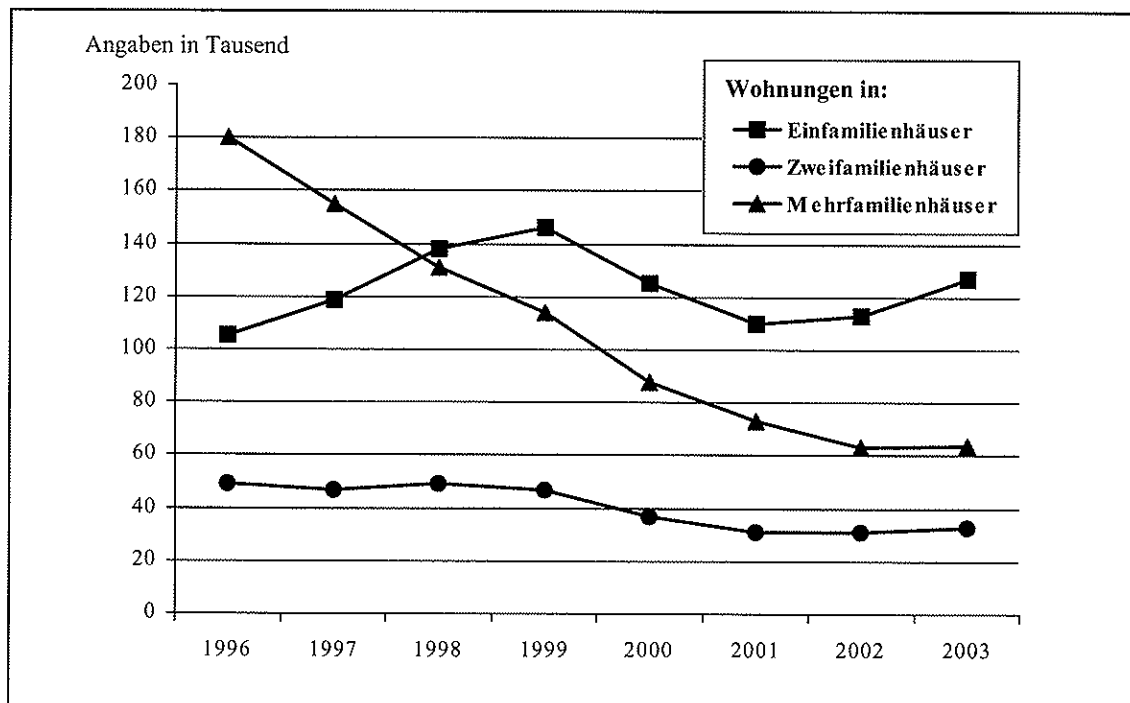
Unter den Bestplatzierten rangieren beim Wohnungsbaukoeffizienten nach dem Spitzenreiter Irland die südeuropäischen Staaten Spanien und Portugal sowie Norwegen, Finnland und Österreich auf den nachfolgenden Plätzen (vgl. Euroconstruct 2003).

2.3.2 Baugenehmigungen

Ebenso wie die Zahl der Fertigstellungen zeigte auch die Entwicklung bei den Genehmigungen für Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden in Deutschland bis 2002 anhaltend deutlich abwärts. Wurden 1996 in Deutschland noch rund 492.000 Wohnungen genehmigt, waren es 2002 nur noch 248.000. Im abgelaufenen Jahr hat sich allerdings eine (Zwischen-)Erholung eingestellt (über 263.000 WE).

In den alten Bundesländern gingen die Baugenehmigungen im Zeitraum 1996 bis 2002 von 334.000 auf 208.000 WE zurück; das entspricht einem prozentualen Rückgang von fast 38 %. 2003 wurden allerdings wegen steigender Werte bei Einfamilienhäusern (vgl. Abb. 2-18) über 224.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden genehmigt.

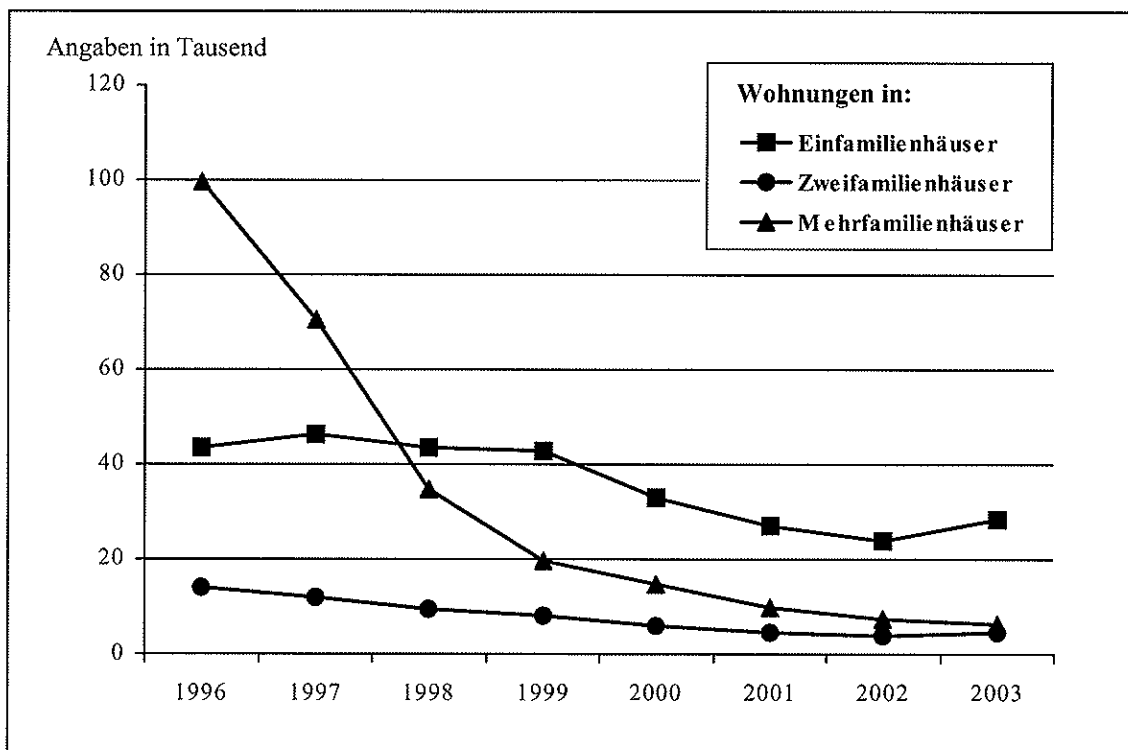
Abbildung 2-18: Wohnungsgenehmigungen in Westdeutschland 1996 bis 2003



Quelle: Statistisches Bundesamt (2004 b).

Während sich in den alten Bundesländern mit einem Rückgang um 3,3 % zwischen 2001 und 2002 bereits eine Abflachung des Abwärtstrends abzeichnete, wies die Entwicklung in den neuen Bundesländern zunächst noch weiter steil nach unten (– 16,7 %). In Ostdeutschland ging die Zahl der Wohnungsgenehmigungen zwischen 1996 und 2002 von 158.000 auf 35.000 WE zurück (rund – 80 %); sie ist allerdings auch dort im vergangenen Jahr auf fast 39.000 WE gestiegen, weil die genehmigten Einfamilienhäuser dank Sondereffekten etwas zugelegt haben (vgl. Abb. 2-19).

Abbildung 2-19: Wohnungsgenehmigungen in Ostdeutschland 1996 bis 2003



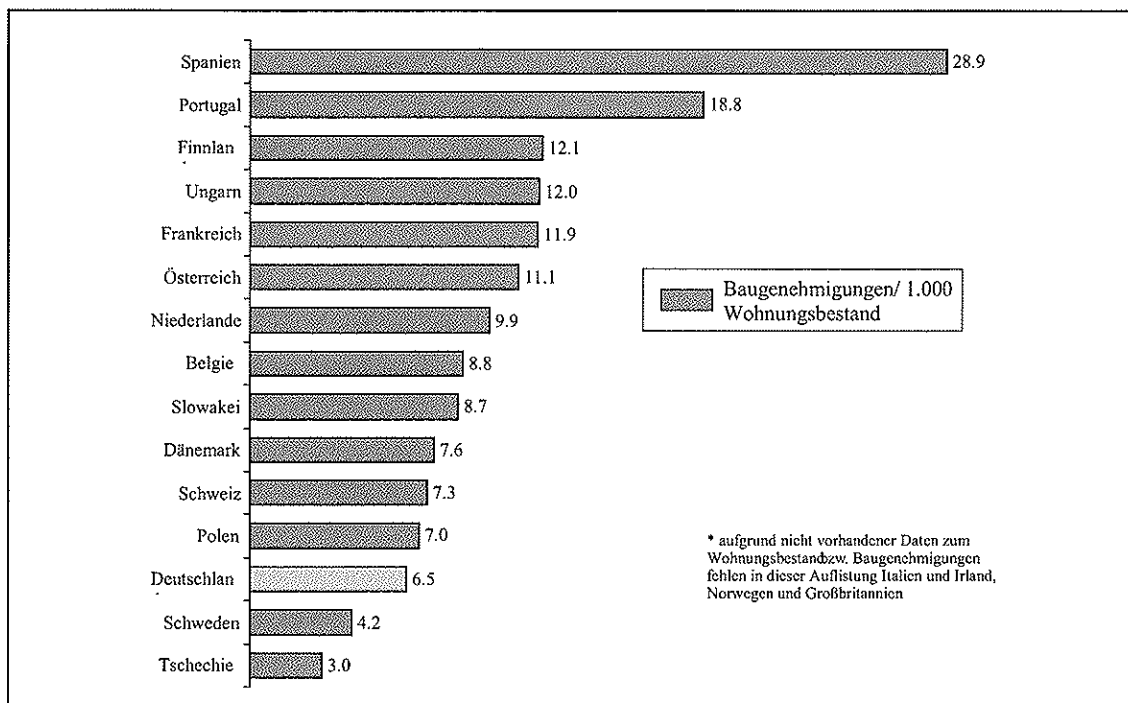
Quelle: Statistisches Bundesamt (2004 b).

Zurückzuführen ist die abnehmende Zahl der Baugenehmigungen vor allem auf die Mehrfamilienhäuser. Im Jahr 2002 lagen sowohl in West- als auch Ostdeutschland die prozentualen Rückgänge der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber 2001 im zweistelligen Bereich (rund – 14 % in Westdeutschland bzw. – 30 % in Ostdeutschland). Insgesamt verlief die Abnahme der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser in Ostdeutschland abrupter und steiler (vor allem zwischen 1996 und 1998) als in Westdeutschland.

Ursächlich für diese negativen Entwicklungen im Geschosswohnungsbau sind vor allem die gesunkenen und unsicheren *Renditeerwartungen* für Investoren, auch wegen verschlechterter steuerlicher Rahmenbedingungen; möglicherweise hat auch das Bekanntwerden aktualisierter längerfristiger *Bevölkerungsprognosen*, die einen deutlichen Rückgang der Einwohnerzahl ab etwa 2020 vorhersagen, zur anhaltenden Zurückhaltung der Investoren beigetragen. Immer noch besteht der überwiegende Teil der Investitionen im Geschosswohnungsbau aus Renditeobjekten. Bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist diese Negativentwicklung in den alten sowie in den neuen Bundesländern weniger stark ausgeprägt, weil hier die Selbstnutzung überwiegt.

Bei einem *europäischen Vergleich* der mit dem Wohnungsbestand „normierten“ Wohnungsgenehmigungen (Wohnungsgenehmigungs-Koeffizient = Wohnungsgenehmigungen je 1.000 Bestandswohnungen) findet man Deutschland 2002 mit lediglich 6,5 neuen Wohnungen wiederum auf den hinteren Rängen (vgl. Abb. 2-20). Überdurchschnittlich hohe Werte erzielen die zwei südeuropäischen Länder Spanien und Portugal mit fast 29 bzw. 19 genehmigten Wohnungen/1.000 Bestandswohnungen.

**Abbildung 2-20: Wohnungsgenehmigungskoeffizient im europäischen Vergleich
2002 (genehmigte Wohnungen/1.000 Bestandswohnungen)**



Quelle: Euroconstruct (2003); Berechnungen des ifo Instituts.

2.3.3 Der Markt für Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes

In der Statistik und (deshalb) auch in der Öffentlichkeit führen Modernisierung und Sanierung (= *Altbauerneuerung* i.w.S.) unberechtigtweise immer noch ein Schattendasein. Schon seit einigen Jahren übertrifft das *Modernisierungsvolumen* sowohl in den neuen als auch in den alten Ländern das Neubauvolumen erheblich.

In den alten Bundesländern wurden im Jahre 2002 etwa 75,3 Mrd. Euro für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen aufgewandt. In den neuen Bundesländern erreichten die Aufwendungen für Modernisierung, Erhaltung und Sanierung des Wohnungsbestandes mit Ausnahme der Jahre 1996 und 1997 immer eine größere Bedeutung als der Neubaumarkt.

Das Volumen des Modernisierungsmarktes ist aber im Osten seit 1999 ebenfalls rückläufig. Diese Negativentwicklung kann vor allem darauf zurückgeführt werden, dass in den Jahren nach der Wende gerade von Wohnungsunternehmen große Anstrengungen unternommen wurden, die eigenen Wohnungsbestände schnell zu sanieren.

Einer der Hauptgründe für die rückläufige Entwicklung ist inzwischen die immer kritischere finanzielle Situation vieler Wohnungsunternehmen, die aufgrund der hohen und noch weiter ansteigenden Leerstände (vgl. Abschnitt 2.2.6) und der Verpflichtungen im Rahmen des Altschuldenhilfe-Gesetzes kaum finanzielle Spielräume für die notwendigen Sanierungen haben.

Allerdings verläuft die Entwicklung im Vergleich zum Neubaumarkt relativ moderat. 2002 flossen im Osten etwa 12,1 Mrd. Euro für Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungsbestand. Das ist ein Minus von 8,3 % im Vergleich zum Vorjahr.

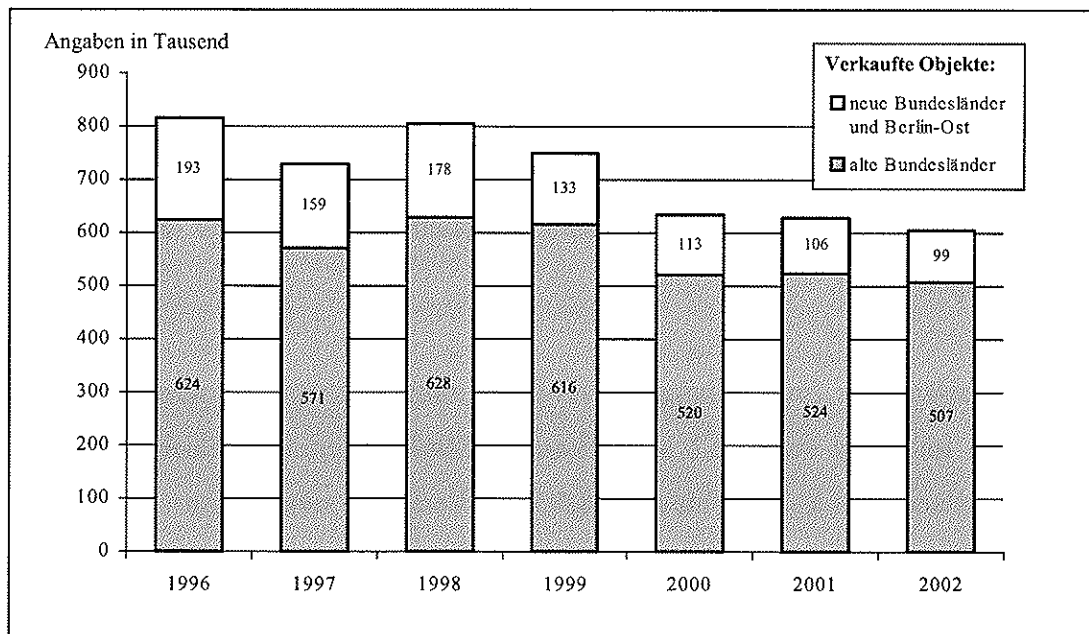
Trotz der zusätzlichen Impulse durch die Beseitigung der Schäden der Flutkatastrophe war die Entwicklung in diesem Bereich weiter rückläufig. Die Höhe der Schäden und die Kosten für die notwendigen Reparaturen wurden anfänglich ebenso stark überschätzt (vgl. DG HYP 2003, S.19ff.) wie die zeitliche Abwicklung zu knapp bemessen worden ist.

2.3.4 Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien

Neben dem Neubau- und dem Modernisierungsmarkt kommt dem Transaktionsmarkt, also dem Markt für *gekaufte bzw. verkaufte Wohnimmobilien*, für die Veränderung des Wohnungsbestandes eine große und – gerade angesichts der gesunkenen Fertigstellungszahlen – steigende Bedeutung zu. Zu den vier großen Teilsegmenten zählen Eigentumswohnungen, Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser), Mehrfamilienhäuser und bebaubare Grundstücke.

Allerdings war die Entwicklung auch auf diesem Markt in den letzten Jahren rückläufig, wenngleich das *Transaktionsvolumen* mit neuen und „gebrauchten“ Wohnungen bei weitem nicht so dramatisch gesunken ist wie die Fertigstellungszahlen (vgl. Abb. 2-21). Die *Fluktuationen* auf den *Wohnungsbestandsmärkten* sind also wesentlich schwächer ausgeprägt als auf den *Neubaumärkten*.

**Abbildung 2-21: Transaktionsvolumen mit Wohnimmobilien in Deutschland
1996 bis 2002**



Quelle: DG HYP (2003).

In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre schwankte die Zahl der Käufe/Verkäufe zwischen etwa 750.000 und 810.000. Davon sind im Durchschnitt 10 bis 15 % auf Bau-

landverkäufe zurückzuführen. Aber auch ohne Baulandverkäufe bestätigt der reine Zahlenvergleich mit den Fertigstellungen, dass der Transaktionsmarkt heute eine bedeutendere Rolle spielt als der Neubaumarkt.

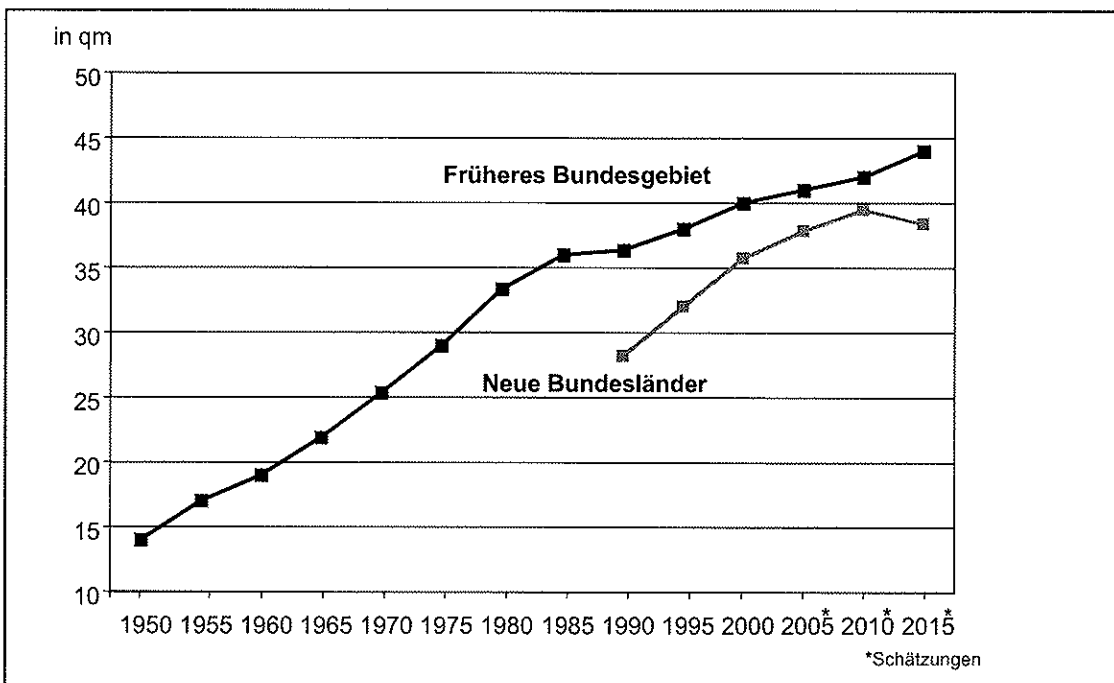
Insgesamt wurden 2002 rund 606.000 Wohnimmobilienverkäufe mit einem Volumen von rund 92,3 Mrd. Euro notariell registriert (vgl. DG HYP 2003, S.5ff.). Damit liegt die Zahl der Verkaufsfälle fast 2,5 mal höher als die Zahl der Fertigstellungen von neuen Wohnungen.

2.4 Wohnungsmärkte im Zeichen des Wandels

2.4.1 Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche

Betrachtet man die Entwicklung der *Pro-Kopf-Wohnfläche* seit 1950, ist ein stetiger Anstieg der jedem Einwohner zur Verfügung stehenden Wohnfläche festzustellen (vgl. Abb. 2-22). Im früheren Bundesgebiet wurden 1950 von jedem Einwohner nur etwa 14 Quadratmeter genutzt, im Jahr 2003 waren es über 40 Quadratmeter.

Abbildung 2-22: Entwicklung der Wohnfläche pro Person 1950 bis 2015

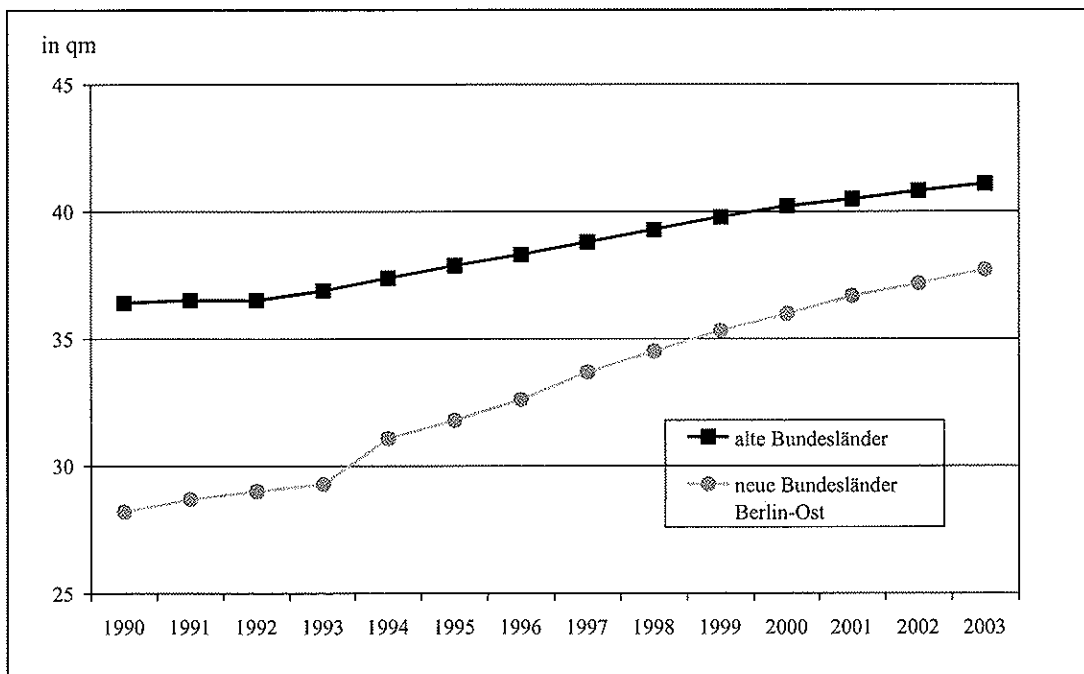


Quelle: Bulwien AG (2003).

Trotz schrumpfender Bevölkerungszahlen wird der *Wohnflächenverbrauch* in Deutschland auch zukünftig – zumindest mittelfristig – kontinuierlich zunehmen, was vor allem auf die Expansion bestimmter Haushaltstypen (v. a. Einpersonenhaushalte) zurückzuführen ist. In den neuen Bundesländern steigt die Wohnflächeninanspruchnahme vermutlich fast bis zum Jahr 2015 und im früheren Bundesgebiet mindestens bis 2020 (vgl. Rat der Immobilienweisen, 2004).

Die Bundesbürger verfügen heute über so viel Wohnraum wie nie zuvor. Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist im vergangenen Jahr auf den neuen Höchststand von 40,5 Quadratmeter angestiegen. 2002 hatte sie noch bei 40,1 Quadratmeter gelegen. Die Annäherung bei der Pro-Kopf-Wohnfläche zwischen Ost- und Westdeutschland setzt sich weiter fort (vgl. Abb. 2-23).

Abbildung 2-23: Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner 1990 bis 2003



Quelle: Statistisches Bundesamt (2004 b).

Während 1989, also vor der Wiedervereinigung, westdeutschen Bundesbürgern mit 36,7 Quadratmetern noch 9,3 Quadratmeter mehr Wohnfläche pro Einwohner zur Verfügung standen als ostdeutschen Bürgern mit 27,4 Quadratmetern, hat sich der Unterschied bis

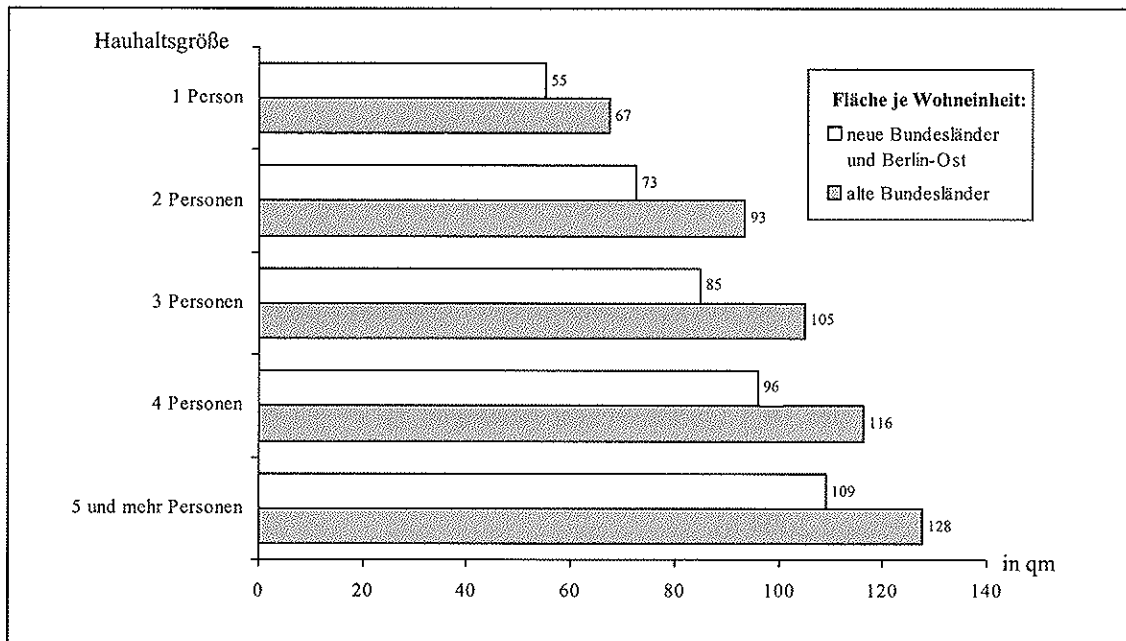
2003 – 41,1 Quadratmeter in Westdeutschland und 37,7 Quadratmeter in Ostdeutschland – auf nur noch 3,4 Quadratmeter reduziert.

Der Anstieg der *Pro-Kopf-Wohnfläche* ist in Westdeutschland 2003 im Vergleich zu 2002 mit einem Zuwachs von 0,3 Quadratmetern (von 40,8 auf 41,1 Quadratmeter) erneut geringer gewesen als in Ostdeutschland. In den neuen Bundesländern nahm die durchschnittliche Wohnfläche um 0,5 Quadratmeter und damit fast doppelt so stark von 37,2 Quadratmeter auf 37,7 Quadratmeter zu. Während die Wohnfläche in Ostdeutschland seit 1989 somit um 10,3 Quadratmeter gestiegen ist (+ 38 %), konnte für Westdeutschland nur ein Zuwachs von 4,4 Quadratmeter (+ 12 %) verzeichnet werden (vgl. Statistisches Bundesamt 2004 b).

Wie bereits oben erwähnt, steht der Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche in einem engen Zusammenhang mit der zunehmenden Verbreitung von *Einpersonenhaushalten* bei jüngeren und vor allem bei älteren Einwohnern. Deren Anteil hat sich infolge gesellschaftlicher Veränderungen während des letzten Jahrhunderts, insbesondere seit den 1950er Jahren, kontinuierlich erhöht. Betrug dieser zu Beginn des 20. Jahrhunderts noch 7,2 % der gesamten Haushalte, so lebte im Jahre 1961 bereits jeder Fünfte alleine. Anfang des 21. Jahrhunderts erreichte der Anteil der Einpersonenhaushalte etwa 37 % (vgl. Statistisches Bundesamt 2003 e).

Dieser Trend zu kleineren Haushaltsgrößen bzw. zu Einpersonenhaushalten geht jedoch nicht – wie erwartet werden könnte – mit einem steigenden Bedarf nach entsprechend kleineren Wohnungen einher. Wie aus der Abbildung 2-24 hervorgeht, sind es vor allem die kleineren Haushalte, welche im Durchschnitt über die größten Wohnflächen pro Person verfügen.

Die nach Haushaltsgrößen differenzierte Darstellung der Wohnfläche verdeutlicht den überdurchschnittlich *hohen Flächenkonsum* von Einpersonenhaushalten. Ein Alleinlebender beanspruchte 1998 in den alten Bundesländern im Durchschnitt 67 Quadratmeter Wohnraum, während in einem Vierpersonenhaushalt jedes Haushaltsmitglied mit durchschnittlich 29 Quadratmetern auskommen musste (vgl. Statistisches Bundesamt 2002 b, S.141).

Abbildung 2-24: Wohnfläche nach Haushaltsgrößen 1998

Quelle: Statistisches Bundesamt (2002).

Bei den Alleinlebenden handelt es sich nicht primär um Jugendliche, sondern vor allem um alleinstehende, geschiedene, getrenntlebende oder verwitwete Personen im mittleren oder hohen Alter. Neben dem Trend zu mehr *Single-Haushalten* und der steigenden Anzahl von Ehescheidungen wirkt sich gerade der veränderte Altersaufbau auf den künftigen Wohnraumbedarf aus. In vielen Städten beträgt der Anteil der über 60-jährigen bereits heute 25 % der Bevölkerung.

Der steigende Anteil der Älteren führt generell zu einer Zunahme des durchschnittlichen Wohnflächenverbrauchs. Auch wenn die Kinder ausgezogen sind oder der Ehepartner verstorben ist, bleiben die älteren Menschen in der Regel lieber in ihrer vertrauten Wohnung bzw. in ihrem Haus, wodurch die Wohnfläche pro Haushaltsmitglied zunimmt (vgl. Das Parlament 2002, S.10; Brech 1999, S.88).

Infolge der skizzierten Entwicklungen besteht in Deutschland trotz *Schrumpfung*¹⁸ und *Alterung* der Bevölkerung vorerst weiterhin Neubaubedarf bei Wohnungen. Nach den

¹⁸ Allen Unkenrufen zum Trotz nahm die Bevölkerung nach der amtlichen Statistik in den vergangenen Jahren noch weiter zu. Mit Bevölkerungsverlusten ist in Gesamtdeutschland je nach Modellannahmen ab 2005 bzw. 2010 zu rechnen (vgl. Statistisches Bundesamt 2003 h).

meisten Schätzungen liegt der tatsächliche *Neubaubedarf* in diesem Jahrzehnt immer noch in der Größenordnung von jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen.

Die Zahl der Haushalte steigt zum einen durch die Zuwanderung nach Deutschland sowie zum anderen durch die zunehmende Anzahl von Einpersonenhaushalten mindestens bis 2015 weiter an. Allein in den beiden Jahren 2000 und 2001 ist die Zahl der Privathaushalte in Deutschland um rund 600.000 gestiegen (vgl. Statistisches Bundesamt 2003 g). Gleichzeitig verschwinden durch Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung jedes Jahr rund 100.000 Wohnungen vom Markt (vgl. LBS 2003 d und LBS 2004).

Nach Expertenschätzungen kehrt sich der Trend allerdings ab 2020 allmählich um. Etwa im Jahr 2025 wird der Neubaubedarf an Geschosswohnungen vermutlich versiegt sein. Das gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass der am Markt angebotene Bestand immer noch den Ansprüchen der Menschen in der Zukunft entspricht (vgl. Rat der Immobilienweisen 2004). Es verbleibt allerdings ein beträchtlich hoher Ersatzbedarf, um die Wohnungsabgänge auszugleichen.

2.4.2 Zuwanderung und Wohnungsbedarf

Wie oben bereits erwähnt wurde, ist der weitere *Zuwachs an Haushalten* und damit der zukünftige *Wohnungsbedarf* in Deutschland wie speziell in Bayern in starkem Maße von der künftigen Zuwanderung (Umfang und Struktur) abhängig.

Im Mai 2004 werden zehn weitere Staaten der EU beitreten, darunter die mittelosteuropäischen Länder Tschechien, Polen, Slowakei und Ungarn. Das ifo Institut prognostiziert für die ersten zehn Jahre erhebliche Zuwanderungen aus diesen Ländern. Laut ifo Institut werden bis 2014 etwa 2½ bis 3 Millionen Osteuropäer nach Deutschland kommen. Davon werden voraussichtlich rund 500.000 Migranten Bayern als Zielland wählen. Betroffen wären vor allem Ballungsräume wie München, Nürnberg-Erlangen, Regensburg und Ingolstadt (vgl. VdW Bayern 2004 a).

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) erwartet, dass die Zuwanderung aus den neuen EU-Mitgliedsstaaten die Engpässe auf den Mietwohnungs-

märkten in bayerischen Ballungsgebieten weiter verstärken wird. Die erhöhte Wohnungsnachfrage wird Mietpreissteigerungen zur Folge haben. Da seit Jahren in Bayern kaum noch Mietwohnungen gebaut würden, sei in vielen Städten schon heute die Nachfrage größer als das Angebot. Leidtragende würden vor allem Familien mit Kindern, Menschen mit niedrigeren Einkommen und geringer verdienende Migranten sein (vgl. VdW Bayern 2004 b).

Das ifo Institut erwartet hingegen durch die Zuwanderung keine „1:1-Erhöhung“ der Wohnungsnachfrage, da hohe Zuwanderungsraten zum einen den Zuzug aus anderen Regionen abbremsen und zum anderen eine teilweise Verdrängung ansässiger Arbeitskräfte die Nachfrage nach Wohnraum dämpfen könnte (vgl. VdW Bayern 2004 a).

2.4.3 Ausdifferenzierung der Gesellschaft

Schließlich beeinflusst auch die viel zitierte *Individualisierung* bzw. *Pluralisierung* der Gesellschaft den zukünftigen Wohnungsbedarf. Die Lebens- und Beziehungsformen, in denen Menschen heute zusammenleben, sind so vielfältig, „dass den Soziologen allmählich die Begriffe ausgehen, sie zu beschreiben“ (Hradil 2003, S.1). In Deutschland und in anderen modernen Gesellschaften hat sich in den letzten drei Jahrzehnten ein Potpourri an unterschiedlichen Beziehungsformen und Lebensstilen herausgebildet.

Diese Auffächerung bzw. *Ausdifferenzierung* der Gesellschaft wirkt sich auch auf das Wohnen aus. Es entstehen neue An- und Herausforderungen für den Wohnungsmarkt. Mit der Pluralisierung von Lebensformen und Lebensstilen haben sich die Ansprüche an die Wohnungen und an das Wohnumfeld entscheidend gewandelt. Eine Einschätzung der Wohn- und Nachfrageprofile der heutigen und zukünftigen Gesellschaft gestaltet sich unter diesen Vorzeichen zunehmend schwieriger, was die Akteure auf dem Wohnungsmarkt vor erhebliche Probleme stellt.

Evident scheint, dass die heutigen Wohnungsunternehmen nicht mehr nur Einrichtungen zur Bereitstellung einer Grundversorgung darstellen können und wollen, sondern *Dienstleistungsunternehmen* geworden sind, welche die Aufgabe haben, auf sehr spezi-

fische Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche einzugehen, die den einzelnen Bevölkerungsgruppen oftmals selbst noch unklar sind.

Dabei gewinnt die Orientierung an einzelnen Zielgruppen immer mehr an Bedeutung, weil es den so genannten Durchschnittsmieter bzw. -käufer, der nimmt, was ihm angeboten wird, immer seltener gibt bzw. geben wird.

Vor dem Hintergrund der in absehbarer Zukunft schrumpfenden Bevölkerungszahlen nimmt eine bedarfsgerechte und zielgruppenorientierte Ermittlung der Wohnwünsche bzw. -bedürfnisse in der *Wohnungswirtschaft* und *-politik* einen zunehmend höheren Stellenwert ein. Die Alterung der Gesellschaft erfordert in allen Bereichen neue Strategien und Antworten. Auch *Wohnungswirtschaft* und *Wohnungspolitik* werden hierauf mit intelligenten Maßnahmen reagieren müssen, die eingesetzten Instrumente müssen dabei finanzierbar, effizient und sozialpolitisch treffsicher sein.

Zwar besteht unter Experten ein breiter Konsens darüber, dass trotz sinkender Bevölkerungszahlen der *Wohnungsbedarf* wegen der steigenden Haushaltszahlen sowie aufgrund der kontinuierlich zunehmenden Pro-Kopf-Wohnfläche zumindest bis 2015 ansteigen wird. Jedoch muss spätestens ab 2030 mit einem generellen *Rückgang der Wohnungsnachfrage* gerechnet werden (vgl. IZ 2003, S.7). Dies wird – schon einige Zeit vorher – gravierende Auswirkungen auf die *(Fluktuation der) Wohnimmobilienpreise und -umsätze* haben.

Der Osten Deutschlands lebt diese prognostizierte Zukunft bereits vor. Über eine Million Wohnungen stehen in den neuen Bundesländern leer (vgl. Kapitel 2.2.6). Die Problematik der Wohnungswirtschaft nur auf Ostdeutschland zu beschränken, würde dem tatsächlichen Marktgeschehen allerdings nicht gerecht werden. Auch in den alten Bundesländern sind regionale Teilmärkte in erheblichem Maß betroffen. Vor allem in strukturschwachen Regionen zeichnen sich immer häufiger die *Auswirkungen* des wirtschaftlichen und demographischen *Strukturwandels* auf den *Wohnungsmarkt* ab (vgl. SZ 2003 c, S.V2/2).

Insbesondere in den Regionen, in denen sich der *(Wohn-)Immobilienmarkt* zusehends vom ehemaligen *Anbieter- zum Nachfragermarkt* entwickelt, sind Wohnungswirtschaft

und Wohnungspolitik gefordert, die heutige Planung und (Neu-)Bautätigkeit stärker mit dem künftigen Bedarf abzustimmen. Um Leerstände zu vermeiden, müssen die *Wohnwünsche und -bedürfnisse* einzelner Bevölkerungsgruppen stärker in den Mittelpunkt gerückt werden.

3 Primär- und Sekundärquellen für (Wohn-)Immobilienpreise und -umsätze in Deutschland und in Bayern

Für die empirische Überprüfung des von Ortalo-Magné und Rady entwickelten, im Rahmen dieses Forschungsprojekts auf die Situation in Deutschland zu übertragenden und für die Verifizierung entsprechend zu modifizierenden *Modellansatzes* zur Erklärung der Volatilität auf den (Wohn-)Immobilienmärkten (vgl. Kapitel 4 dieser Studie) werden *Zeitreihen für Preise* von und *Umsätze mit Wohnungen*, speziell: selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen, benötigt. Entsprechende Angaben der amtlichen (und damit über Kritik weitgehend erhabenen) Statistik oder aus anderen „anerkannten“ Quellen stehen in Deutschland nicht zur Verfügung.

3.1 Methodische Probleme bei der Ermittlung von Preisindices für Wohnimmobilien sowie Kapitelübersicht

Eine der zentralen Aufgaben im Rahmen der vorliegenden Untersuchung bestand angesichts der skizzierten Ausgangslage in der mit großen Schwierigkeiten verbundenen und daher sehr zeitaufwändigen Bereitstellung adäquater *Daten für Deutschland* (und – sofern möglich – auch für Bayern) für

- *Preise von Wohnimmobilien*
 - Eigenheime/Reihenhäuser
 - Eigentumswohnungen

sowie wegen des (auch von Ortalo-Magné/Rady angesprochenen) engen Zusammenhangs auch für die entsprechenden, also konsistent zu ermittelnden

- *Umsätze* bzw. Transaktionsvolumina *mit Wohnungen* bzw. Wohngebäuden.¹

¹ Die Ausführungen in diesem Kapitel gelten häufig für sämtliche Immobilien, also für Wohn- und Nichtwohngebäude sowie (mit Einschränkungen) für Tiefbauwerke. Da sich das Forschungsprojekt primär mit Wohnimmobilien (Eigenheimen, Eigentums- bzw. Mietwohnungen) beschäftigt, konzentriert sich die Darstellung im folgenden auf diesen Teilbereich des Immobiliensektors.

Die Preisangaben sollten sich dabei nach Möglichkeit auf das Gesamtgebiet und nicht nur auf ausgewählte Regionen oder Städte beziehen, sowohl neu errichtete Wohngebäude als auch Bestandstransaktionen berücksichtigen und in möglichst langen Zeitreihen (15 bis 20 Jahreswerte und/oder unterjährige Angaben, z. B. als Quartalswerte²) zur Verfügung gestellt werden.³

Bevor auf die vielfältigen theoretisch denkbaren Anknüpfungspunkte und die verfügbaren Informationen unterschiedlicher Herkunft und Qualität für die Bereitstellung von Daten über *Wohnimmobilienpreise und -umsätze* in Deutschland (und Bayern) im Detail eingegangen wird, sollen einige Anmerkungen zu den Anforderungen und den hierbei auftretenden konzeptionellen, methodischen und praktischen Problemen vorangestellt werden (vgl. hierzu Deutsche Bundesbank 2003 a).

Generell sollen *Preisindices* die „reine“ Verteuerung bzw. Verbilligung von Gütern (Waren und Dienstleistungen) im Zeitablauf widerspiegeln; sämtliche *Qualitätsveränderungen* sollen ausgeklammert oder explizit berücksichtigt und herausgerechnet werden. Diese Anforderungen gelten auch für *Wohnungsnutzungen* und *Wohnimmobilien*.

Damit unterscheiden sich Preisindices grundlegend von Durchschnittswerten (Ausgaben oder Kosten) einer Grundgesamtheit oder einer Stichprobe. Der Durchschnittsumsatz mit (Wohn-)Immobilien oder der durchschnittliche Transaktionswert der in einer Periode gehandelten (neuen oder gebrauchten) Wohnungen sind Angaben von ganz anderer Qualität als ein *Preisindex für Wohnimmobilien*.

Preise für ein und dieselbe Wohnung oder „identische“ Wohnungen zu verschiedenen, nicht zu weit auseinander liegenden Zeitpunkten stehen nicht oder nur ausnahmsweise zur Verfügung. Man muss also auf unterschiedliche, aber möglichst „ähnliche“ Objekte zurückgreifen. Dabei ergibt sich das Problem, dass *Wohnungen* (Eigenheime und Eigentumswohnungen; Neubau und Bestand) sehr *heterogene Güter* sind, die sich nach einer großen Zahl von Merkmalen voneinander unterscheiden:

² Unterjährige Daten (z. B. für Quartale) sind für die genauere Bestimmung von unteren oder oberen Wendepunkten in Zeitreihen von enormer Bedeutung, sie können aber auch für die Qualität der ökonomischen Schätzungen nützlich, wenn nicht unabdingbar notwendig sein.

³ Eine Unterteilung in selbstgenutzte und vermietete Wohnimmobilien wurde bei der Bereitstellung der Datenreihen mangels Erfolgsaussichten von vorneherein nicht angestrebt.

- Eben *nicht nur* nach
 - Größe des Grundstücks (-anteils)
 - Gebäudegröße und -typ
 - Baujahr und Modernitätsgrad bzw. Bauzustand
 - Wohnfläche (Haupt- und Nebenräume)
 - Ausstattungsqualität
 - Transaktionsverfahren (z. B. mit/ohne Makler)

- *sondern auch* nach
 - kleinräumiger Lage (z. B. Erreichbarkeit, Nachbarschaft, Zentrumsentfernung, Umgebung)
 - Region (Teilgebiet, Bundesland)
 - Einzel- oder Paketverkauf
 - Freiwilliger Verkauf oder Zwangsversteigerung
 - Eigentübertypen (Käufer/Verkäufer).⁴

Die (weitgehende) *Immobilität* von Wohngebäuden bzw. Wohnungen führt dazu, dass der *Faktor Boden* (mitsamt seinen Nutzungsbeschränkungen) und der *Standort* sowie die *Lage* bei Wohnungen bzw. Wohngebäuden zu preisbestimmenden Merkmalen von herausgehobener Bedeutung werden.

Selbst bei konstanten Preisen für jede einzelne Wohnung können Preisindices für Wohnimmobilien im Gesamtgebiet oder in Teilgebieten stark variieren und unterschiedlich starke Schwankungen im Zeitablauf aufweisen, wenn sich die Zusammensetzung des „Warenkorbes“ an einem Stichtag oder zu verschiedenen Zeitpunkten nach einem oder mehreren der oben genannten Kriterien ändert. Es treten dann also nicht nur *Niveaueffekte* auf, wenn „mehr München“ und „weniger Paderborn“ berücksichtigt wird, vielmehr kann auch die *Volatilität* der Zeitreihe stark beeinflusst werden, wenn die Struktureffekte gegenüber den reinen Preis(änderungs)effekten ein mehr oder weniger großes Gewicht bekommen.

Eine ganze Reihe von Verfahren wurde entwickelt (und werden angewandt) zur weitestmöglichen Ausschaltung des Einflusses der (im erweiterten Sinne) *Qualität der*

⁴ Auf die meisten anderen Waren, auch auf andere langlebige Wirtschaftsgüter (z. B. Autos; Möbel) trifft dies nur in stärker eingeschränktem Maße bzw. in weniger „gewichtigen“ Umfang zu. Die Vielfalt der Merkmale und Merkmalsausprägungen ist bei anderen Gütern wesentlich kleiner.

Wohnungen auf Niveau und Entwicklung bzw. *Fluktuation* von *Preisindices für Wohnimmobilien*. Die wichtigsten Verfahren lassen sich kurz wie folgt charakterisieren (vgl. Deutsche Bundesbank 2003 a; ECB 2003):

◆ ***Mehrfach-Transaktionen der gleichen (oder einer „identischen“) Wohnung***

Dieses Verfahren ähnelt der bei der Ermittlung von Preisindices für „andere“ Güter häufig angewandten „*matched model-Methode*“, bei der die Preise von (für eine Produkt- oder Leistungsgruppe) typischen, umsatzstarken Gütern beobachtet und erfasst werden. Ein und dieselbe Wohnung und selbst „identische“ Objekte werden allerdings nur in größeren zeitlichen Abständen veräußert, so dass dieses Verfahren für Deutschland (anders als z. B. für die USA) als wenig geeignet erscheint. Probleme ergeben sich dadurch, dass

- sich die (subjektive) Beurteilung der Lage einer Wohnung bzw. eines Eigenheimes zwischen „entfernteren“ Beobachtungszeitpunkten geändert haben kann,
- sich die Zuordnung der Preisänderungen zu einer bestimmten Periode (Jahre, Quartale) bei zeitlich relativ weit auseinander liegenden Transaktionen nicht genau vornehmen lässt,
- es zu Verzerrungen kommen kann, wenn und soweit die in die Beobachtungen einbezogenen Objekte nicht repräsentativ für die Grundgesamtheit sind und eine geringere oder größere Volatilität aufweisen.

◆ ***Standardisierung oder Typisierung der Wohnobjekte***

Hierbei werden nur „ähnliche“ Wohngebäude (freistehende Eigenheime, Doppelhäuser oder Reihenhäuser) oder (Eigentums- bzw. Miet-)Wohnungen einbezogen, die sich nach Lage, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Baujahr, Ausstattung, Bauzustand usw. möglichst wenig unterscheiden (*Methode der typischen Fälle*).

Ein einfaches Verfahren für eine derartige Normierung ist die Verwendung von Quadratmeterpreisen für Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden.

Zur Ausschaltung des Einflusses der großräumigen Lage können Teilindizes für bestimmte Regionen oder Regionstypen gebildet werden, wobei sich allerdings die Frage nach der adäquaten Methode für die Zusammengewichtung zu einem Gesamt-

indikator ergibt (z. B. Einwohner oder Wohnungsbestand oder – und noch besser – Transaktionsvolumen).

◆ **Ökonometrische Schätzung von „hedonischen“ Wohnungspreisen**

Diejenigen Teile der Preisänderungen, die von Qualitätsunterschieden oder – veränderungen der jeweils in die Beobachtungen einbezogenen Wohnungen bzw. Wohngebäude verursacht wurden, werden mit regressionsanalytischen Ansätzen „explizit“ den einzelnen qualitäts- und damit preisbestimmenden Merkmalen zugeordnet. Der bei einer derartigen „Qualitätsadjustierung“ verbleibende Rest stellt dann die „reine“ Preisveränderung für eine hypothetische Wohnung dar (SUHS – Standard Unit of Housing Services; vgl. z. B: ECB 2002).

Für die Schätzung *hedonischer Wohnungspreise*⁵ wird eine Vielzahl von Informationen über sämtliche preisbestimmenden Faktoren benötigt; die Datenverfügbarkeit (Anzahl der Fälle bzw. der Beobachtungen; harte und „weiche“ Qualitätsindikatoren) erweist sich also als „Hemmschuh“ für den Einsatz dieses Verfahrens.⁶

Wenn die Qualitätsbereinigung nur unvollständig gelingt (und sämtliche Qualitätseinflüsse werden sich nie bestimmten – beobachteten – Merkmalen zuordnen lassen), kommt es zu Verzerrungen bei der „reinen“ Preiskomponente; dieser „Fehler“ kann im Zeitablauf oder in Teilgebieten unterschiedlich groß ausfallen.

In diesem **Kapitel 3** der vorliegenden Studie werden die verfügbaren *Primär- und Sekundärquellen*⁷ sowie die vorliegenden Datenreihen systematisch dargestellt. Dabei werden Erhebungsmethodik sowie Umfang und Differenzierung der Informationen auf-

⁵ Im Rahmen des umfangreichen Projektes „Wohnungsnachfrageprognose-Modell“ hat das ifo Institut vor längerer Zeit mit gutem Erfolg hedonische *Wohnungsmieten* (nicht *–preise*) für (West-)Deutschland berechnet. Vgl. hierzu Behring/Börsch-Supan/Goldrian 1988 und Behring 1988.

⁶ Prinzipiell sind auch in Deutschland die benötigten Daten in ausreichender Fallzahl und Differenzierung bei den Notaren und über diese bei den Finanz- und Vermessungsämtern sowie bei den Gutachterausschüssen vorhanden (vgl. unten Abschnitt 3.2 und 3.4). Diese Informationen sind allerdings (auch für Forschungszwecke) nicht zugänglich. Nach Auskunft der Deutschen Bundesbank ist in Frankreich ein auf den Notar-Verträgen basierendes Preisbeobachtungssystem im Aufbau, das für die Schätzung hedonischer Wohnungspreise verwendet werden soll.

⁷ Originäre Träger von Informationen über Wohnimmobilienpreise und –umsätze sind auf der Mikroebene die Käufer/Verkäufer der Eigenheime oder Wohnungen. Da hierauf aus naheliegenden „technischen“ Gründen nicht zurückgegriffen werden konnte, werden nachfolgend auf der „Mesoebene“ als *Primärquellen* solche Institutionen bezeichnet, bei denen „auf der ersten Stufe“ eine Vielzahl der benötigten Informationen gesammelt wird bzw. anfällt. Als *Sekundärquellen* werden danach Institutionen bezeichnet, an die diese Informationen in der nächsten Stufe zur weiteren Bearbeitung/Aufbereitung und Nutzung weitergegeben werden.

gezeigt; die Aussagefähigkeit bezüglich des Modellansatzes und dessen empirischer Überprüfung wird kritisch hinterfragt.⁸

In *Abschnitt 3.2* wird zunächst ein Überblick über die verschiedenen Datenquellen und die zwischen ihnen bestehenden Zusammenhänge gegeben. Im Anschluss daran werden in *Abschnitt 3.3* einzelne Originär-/Primär- und Sekundärquellen vorgestellt. Die *Notare* verfügen mit Abstand über das vollständigste Datenmaterial. Deshalb wird in *Abschnitt 3.4* dargelegt, in welcher Form und von welchen Stellen die dort anfallenden Informationen weiterverarbeitet werden. *Abschnitt 3.5* geht in einem Exkurs auf bis dahin nicht dargestellte, inhaltlich allerdings nur eingeschränkt relevante Veröffentlichungen der amtlichen Statistik ein. In *Abschnitt 3.6* werden die Vorzüge und Einschränkungen sämtlicher Datenquellen überblicksartig dargestellt und Empfehlungen für die Verwendung in den empirischen Tests formuliert. Der abschließende *Abschnitt 3.7* bringt als weiteren Exkurs einen Überblick zur Immobilienpreisentwicklung in Europa.

3.2 Überblick über die verschiedenen Primär- und Sekundär-Quellen zu Wohnimmobilienpreisen und -transaktionsvolumina

Die Tatsache, dass es zu *Wohnimmobilienpreisen und -umsätzen* weder offizielle Statistiken und damit amtliche Daten noch verlässliche Zahlenangaben von anderen „unumstrittenen“ Institutionen gibt, bedeutet nicht, dass ein Mangel an „irgendwelchen“ Zahlen zu diesem wichtigen Bereich jeder Volkswirtschaft besteht. Im Gegenteil: In die Lücke, die von der amtlichen Statistik gelassen wird, drängen in großer Zahl kommerziell ausgerichtete Privatunternehmen sowie Verbände, aber auch andere (quasi-)staatliche Institutionen (z. B. seit kurzem die Deutsche Bundesbank). Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung sollten deshalb sämtliche *Datenquellen* auf ihre Qualität und auf ihre Eignung für die empirische Überprüfung des Modellansatzes zur Erklärung der *Fluktuationen* von Preisen und Mengen auf den *Wohnimmobilienmärkten* geprüft werden.

⁸ Im Modellansatz von Otalo-Magné/Rady werden die Immobilienkäufe von Privathaushalten in deren Lebenszyklus betrachtet. Da keine der vorliegenden Datenreihen zwischen privat und gewerblich erworbenen bzw. gebauten (Wohn-)Immobilien unterscheidet und dies somit kein Merkmal darstellt, das die Präferenz für eine Datenquelle gegenüber einer anderen begründen könnte, wird dieser Aspekt bei der Beurteilung der jeweiligen Dateneignung keine weitere Erwähnung finden; er sollte aber bei der abschließenden Beurteilung der Daten adäquate Berücksichtigung finden.

Ehe auf die einzelnen Datenquellen eingegangen wird, geht es um einen Gesamtüberblick über die „denkbaren“ und/oder tatsächlich zugänglichen Primär- und Sekundärquellen für derartige Daten. Dabei wird – wie bereits erwähnt – nicht auf die einzelnen Käufer und Verkäufer (v. a. Privathaushalte, aber auch Unternehmen und Staat) abgestellt, da jeder Versuch, an deren Unterlagen heranzukommen, als aussichtslos erscheinen muss; es soll auch nicht auf *einzelne* „Zwischeninformanten“ (z. B. Kreditinstitute, Makler) abgestellt werden. Im Fokus stehen vielmehr primäre und sekundäre **Informations-Sammelstellen**, bei denen eine Vielzahl an Informationen zusammengefasst und möglichst auch schon in geeigneter Weise aufbereitet wird.

Zu den Institutionen, die über originäre bzw. primäre oder aber über sekundäre, auf alle Fälle größere Fallzahlen umfassende Informationen zu Preisen und Transaktionsvolumina von (Wohn-)Immobilien verfügen, zählen insbesondere (vgl. Abb. 3-1):⁹

- *Notare* aus ihrer Amtstätigkeit,
- *Immobilienmakler* und Bausparkassen aus dem Vermittlungsgeschäft,
- *Kreditinstitute* und *Bausparkassen* aus dem Kreditgeschäft,
- Verlage über *Annoncen* (z. B. im Immobilienteil von Tageszeitungen) oder Provider o. ä. für *Offerten* im Internet sowie
- Gremien von *Experten* und *Sachverständigen* (z. B. Gutachter in Grundstücksangelegenheiten, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte),

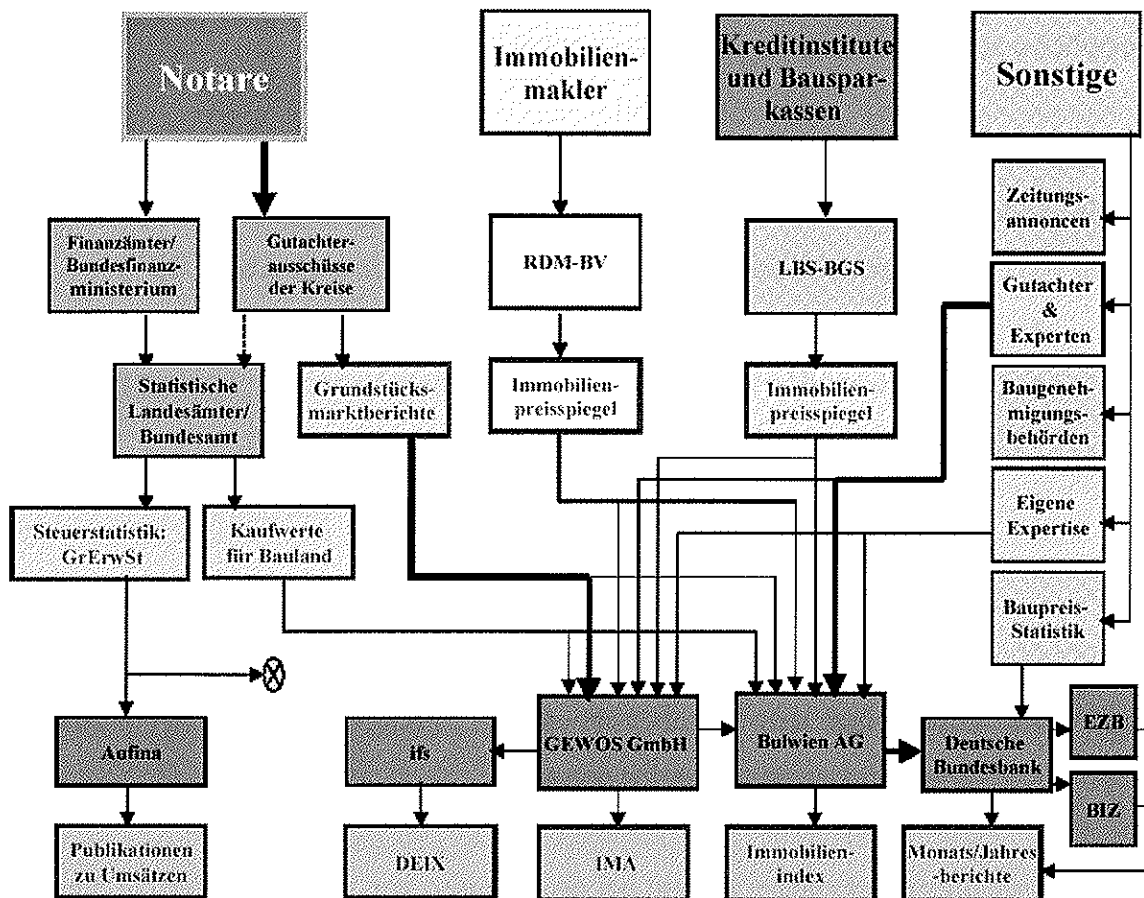
wobei die Informationen teilweise über aufwändige Befragungen oder Erhebungen und eigene Auswertungen gewonnen werden müssen.

Das vollständigste Datenmaterial liegt bei den **Notaren** vor, weil jeder Vertrag über einen Grundstücks- bzw. Immobilienkauf der notariellen Beurkundung bedarf. Die Informationen der Notare sind für Dritte (Öffentlichkeit, wissenschaftliche Institute, Politik und Administration) nicht direkt zugänglich; auch in aggregierter Form sind in Deutschland keinerlei (auch keine anonymisierten) Daten zu erhalten – weder von einzelnen Notaren noch von den Notarkammern. Gegenüber den *Finanzämtern* (Berechnung und Erhebung der Grunderwerbsteuer) und den *Vermessungsämtern* (Änderung der Bodenkataster bzw. Grundbücher) sowie gegenüber den *Gutachterausschüssen für*

⁹ Die dick umrandeten Felder im unteren Teil von Abbildung 3-1 weisen auf unterschiedlich detaillierte Publikationen oder entgeltpflichtige Materialsammlungen hin.

Grundstückswerte sind die *Notare* jedoch *auskunftspflichtig*. Bestimmte Teile der an diese Einrichtungen weitergegebenen Informationen werden von der amtlichen Statistik ausgewertet und in der Grunderwerbsteuerstatistik bzw. in der Reihe „Kaufwerte für Bauland“ publiziert (vgl. Abschnitt 3.4).

Abbildung 3-1: Schematischer Überblick über Primär- und Sekundärquellen für Wohnimmobilienpreise und -umsätze



Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts (2004).

Verschiedene private *Institute und Verbände* haben es sich zur Aufgabe gemacht, die von der amtlichen Statistik bereitgestellten Daten weiter aufzubereiten. Die vom Maklerverbund Aufina/Era und von anderen Institutionen regelmäßig veröffentlichten Angaben zu den *Immobilienumsätzen* basieren auf der Grunderwerbsteuerstatistik.

Auch die von GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (Hamburg) aufbereiteten Verkaufsfälle und Umsätze im (Wohn-)Immobilienmarkt las-

sen sich im Wesentlichen auf die bei den Notaren geschlossenen Grundstückskaufverträge sowie auf die Auswertungen durch die Finanzämter (vgl. das Spezialsymbol in Abb. 3.1) und die Gutachterausschüsse zurückführen.

Die Bulwien AG, die ebenfalls Angaben zu Preisen und Umsätzen im Immobilienmarkt zugänglich macht, stützt ihre Untersuchungen nach eigenen Angaben vorrangig auf eigene Primärerhebungen bei *Grundstücksmarktexperten*. Diese Daten werden allerdings durch eine Vielzahl weiterer Quellen ergänzt, darunter auch die auf die Notare zurückgehenden Informationen der Finanzämter und der Gutachterausschüsse.

Die Verbände der *Immobilienmakler* (RDM und VDM) haben ebenso eigene Berichtssysteme aufgebaut wie die *Landesbausparkassen* (weniger aus dem Darlehensgeschäft als vielmehr aus ihrer umfangreichen Vermittlungstätigkeit).

3.3 Kritische Bewertung ausgewählter Primärquellen und Datenreihen, speziell Maklerverbände, Bulwien AG und Deutsche Bundesbank

Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung recherchierten *Datenquellen* unterscheiden sich hinsichtlich der geographischen Abdeckung (z. B. nur ausgewählte Städte oder Gesamtgebiet) und der erfassten Immobilienarten (z. B. Neubau oder Altbau; Einfamilienhäuser oder Reihenhäuser; alle Lagen oder ausschließlich mittlere bis gute Lage). Ein Teil der Daten ist zudem auf eine unsystematische Auswahl von Immobiliengeschäften begrenzt (z. B. nur die über Immobilienmakler vermittelten Geschäfte). Nach dem ersten Gesamtüberblick über die vorhandenen Primär- und Sekundärquellen für *Wohnimmobilienpreise und -umsätze* werden die wichtigsten Datenquellen kritisch „unter die Lupe“ genommen, wobei auch auf Querverbindungen hingewiesen wird.

3.3.1 Marktübersichten der Berufsverbände von Immobilienmaklern

Im Rahmen ihrer Berufsausübung erlangen *Makler* aus erster Quelle, nämlich direkt von den Kauf-/Verkaufswilligen, einen guten Überblick über das Immobilienmarktgeschehen in ihrem in aller Regel regional und unter Umständen auch sachlich abgegrenzten

Betätigungsfeld. Immobilienmakler sind also „von Berufs wegen“ Experten für die Entwicklung der Preise von (weniger der Umsätze mit) Wohnimmobilien.

Immobilienmakler aller Fachgebiete, Beschäftigte verwandter Berufe der Immobilienwirtschaft und Hausverwalter haben sich 1924 im **Ring Deutscher Makler (RDM)**, Verband der Immobilienberufe und Hausverwalter - Bundesverband e.V. zusammengeschlossen.¹⁰ Seit 1973 erstellt der Ring Deutscher Makler (vgl. RDM 2003) den **RDM-Immobilienpreisspiegel**, der die Preisentwicklung des Immobilienmarktes in ausgewählten deutschen Städten erfasst. Aktuell werden dabei 255 deutsche Städte einbezogen. Die Preisangaben für die einzelnen Immobilienarten (Baugrundstücke, freistehende Eigenheime, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, Renditeobjekte; Wohnungsmieten) sind jeweils nach Wohnlagen bzw. Wohnwerten differenziert; es wird also eine *Typisierung* bzw. *Standardisierung* vorgenommen (vgl. Abschnitt 3.1). Nach Angaben des RDM bemühen sich die Preisspiegelberichterstatter (Makler, Sachverständige und/oder Hausverwalter), aktuelle *Schwerpunktpreise* anzugeben. Alle Preise beziehen sich auf bezugsfreie Immobilien.

Positiv ist anzumerken, dass die vorliegenden Zeitreihen umfangreiche und stark differenzierte *Preise für Wohnimmobilien* für verschiedene Gebäudearten liefern, die bis 1980 zurückreichen und zudem vierteljährlich vorliegen (vgl. beispielhaft die Angaben für Reiheneigenheime in ausgewählten Städten in Abb. 3-2 unten). Da nicht alle Immobiliengeschäfte über Makler abgewickelt werden und diejenigen, die über Makler getätigt werden, den Gesamtmarkt nicht genau widerspiegeln, sowie zudem nicht alle Makler dem RDM berichten, bilden diese Daten jedoch nur einen – nicht repräsentativen – *Teilmarkt* ab. Es kann davon ausgegangen werden, dass die *Schwankungsbreite* der Preise bei den über Makler abgewickelten Käufen kleiner ist als im Gesamtmarkt.

Der *Mangel an Repräsentativität* – Hauptkritikpunkt an den vorliegenden Preisangaben der Maklerverbände – wird durch der Tatsache, dass Daten ausschließlich für ausgesuchte Städte vorliegen und gerade kleinere Städte dabei nur sehr geringe bis keine Beachtung finden, weiter verstärkt. Nach Recherchen der Deutschen Bundesbank gibt es

¹⁰ Prinzipiell ähnlich strukturiert ist der **Verband Deutscher Makler (VDM)**, der ebenfalls einen Immobilienpreisspiegel erstellt. Die Zeitreihen sind allerdings weniger lang als beim RDM.

außerdem häufige Wechsel bei den meldenden Maklern; es treten Lücken und Brüche im Datenmaterial für einzelne Städte auf, die das Gesamtergebnis beeinflussen können.

Abgesehen davon, dass für eine deutschlandweite Betrachtung der Preisentwicklung von Wohnimmobilien zunächst eine (gewichtete) *Aggregation* der Daten für einzelne Städte erfolgen müsste, ist abschließend festzuhalten, dass die Preisreihen des RDM nur bedingt dazu geeignet sind, eine für (West-)Deutschland charakteristische „reine“ Preisentwicklung im (Wohn-)Immobilien Sektor wiederzugeben; die Daten können vielmehr eine *Verzerrung* („bias“) in nicht bekannter Richtung und Größe aufweisen.

Das vom RDM geschätzte Volumen der *Immobilientransaktionen*, das z. B. regelmäßig in der Allgemeinen Immobilien Zeitung (AIZ) veröffentlicht wird, basiert auf der *Grunderwerbsteuerstatistik* des Bundesministeriums der Finanzen, ist also nicht konsistent mit den Preisangaben der meldenden Makler. Die Immobilienumsätze werden mittels des jeweils geltenden Grunderwerbsteuersatzes hochgerechnet. Ein stichprobenartiger Vergleich hat keine wesentlichen Differenzen im Vergleich zu den Daten von Aufina und zu den Hochrechnungen des ifo Instituts auf Basis der Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes ergeben.

3.3.2 Auswertungen der Dachorganisationen von Banken und Bausparkassen

Für den Kauf einer Wohnimmobilie, zumal wenn sie zur Selbstnutzung bestimmt ist, sind außer Eigenkapital in aller Regel *Hypothekarkredite* und/oder *Bauspardarlehen* erforderlich. Neben ihrem Finanzierungsgeschäft sind die Bausparkassen, insbesondere die Landesbausparkassen (LBS), selbst ins Immobiliengeschäft eingestiegen; sie betätigen sich mit großem Erfolg als *Vermittler* von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Sowohl im Darlehensgeschäft als auch bei der Maklertätigkeit fallen detaillierte Informationen an, die von den einzelnen Instituten an ihre Dachorganisationen gemeldet und dort aufbereitet und zugänglich gemacht werden. Hier wird exemplarisch der von der **LBS Bundesgeschäftsstelle** erarbeitete *Immobilienpreisspiegel* dargestellt.

Der jährlich von der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen (LBS-BGS) veröffentlichte Preisspiegel gibt einen Überblick über die *Preise für Wohnimmobilien* sowohl

im Neubau- als auch im Gebrauchtwohnungsmarkt. Der aktuelle Preisspiegel basiert auf einer Umfrage unter 600 Immobilienvermittlern von LBS und Sparkassen. Berücksichtigt wurden in der Ausgabe 2003 (vgl. LBS 2003 a) mehr als 300 deutsche Städte, darunter die 12 Großstädte mit mehr als 500 000 Einwohnern, rund 70 Städte mit 100 000 und mehr Einwohnern sowie Klein- und Mittelstädte ab 20 000 Bewohnern.

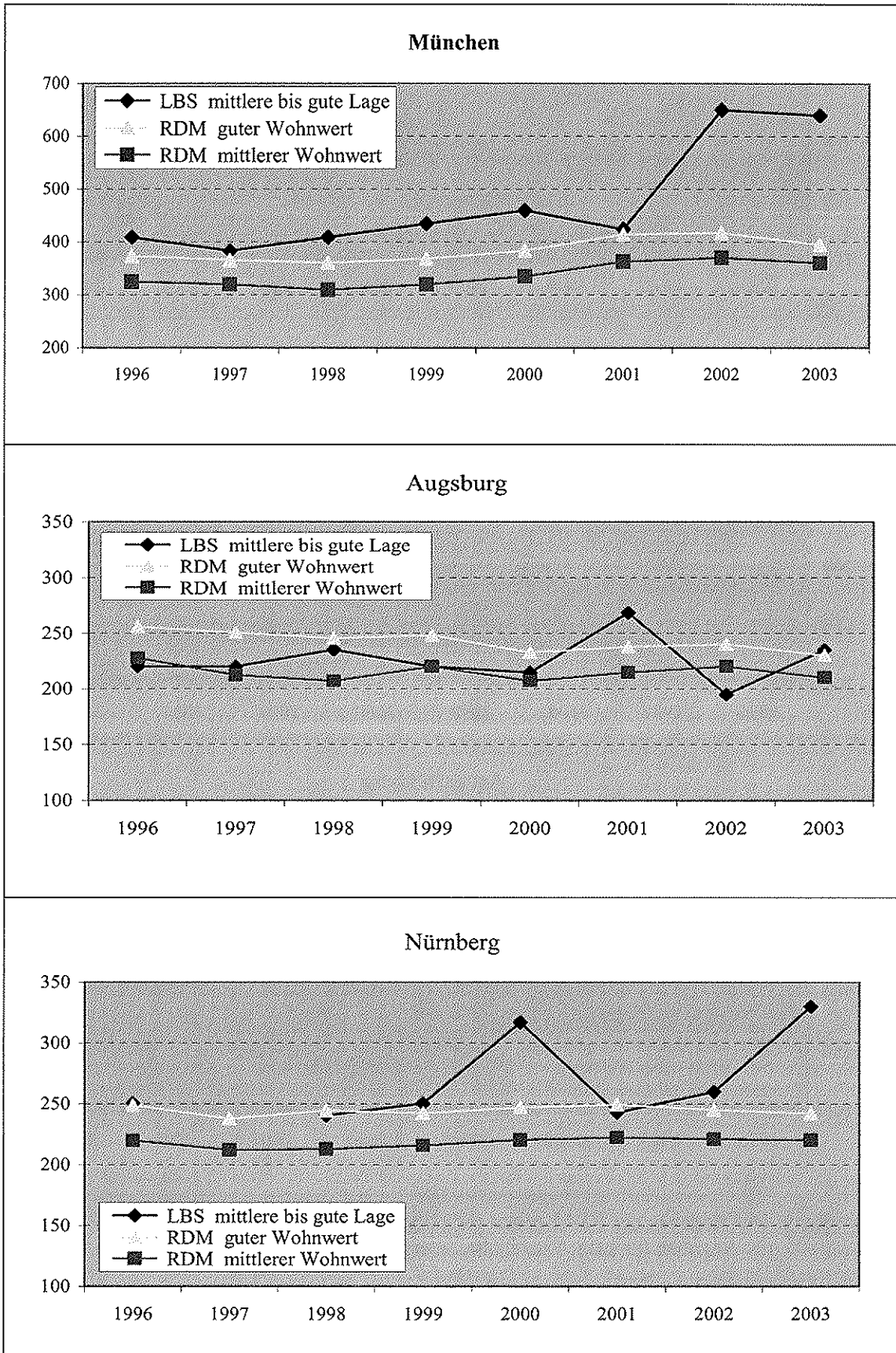
Zu den verschiedenen Kategorien von (Wohn-)Immobilien (Baugrundstücke, freistehende Eigenheime (nur im Gebrauchtwohnungsmarkt), Reiheneigenheime, Eigentumswohnungen) werden jeweils *Preisspannen* sowie der „aktuell am häufigsten anzutreffende Wert“ angegeben. Die LBS-BGS erhebt diese Daten erst seit dem Jahr 1996. Die Anzahl der Städte, für die diese Daten erfasst werden, ist seitdem stetig angestiegen. Angaben zur Zahl der Kauffälle in den jeweiligen Kategorien und zu den *Immobilienumsätzen* werden in dieser Quelle nicht gemacht.

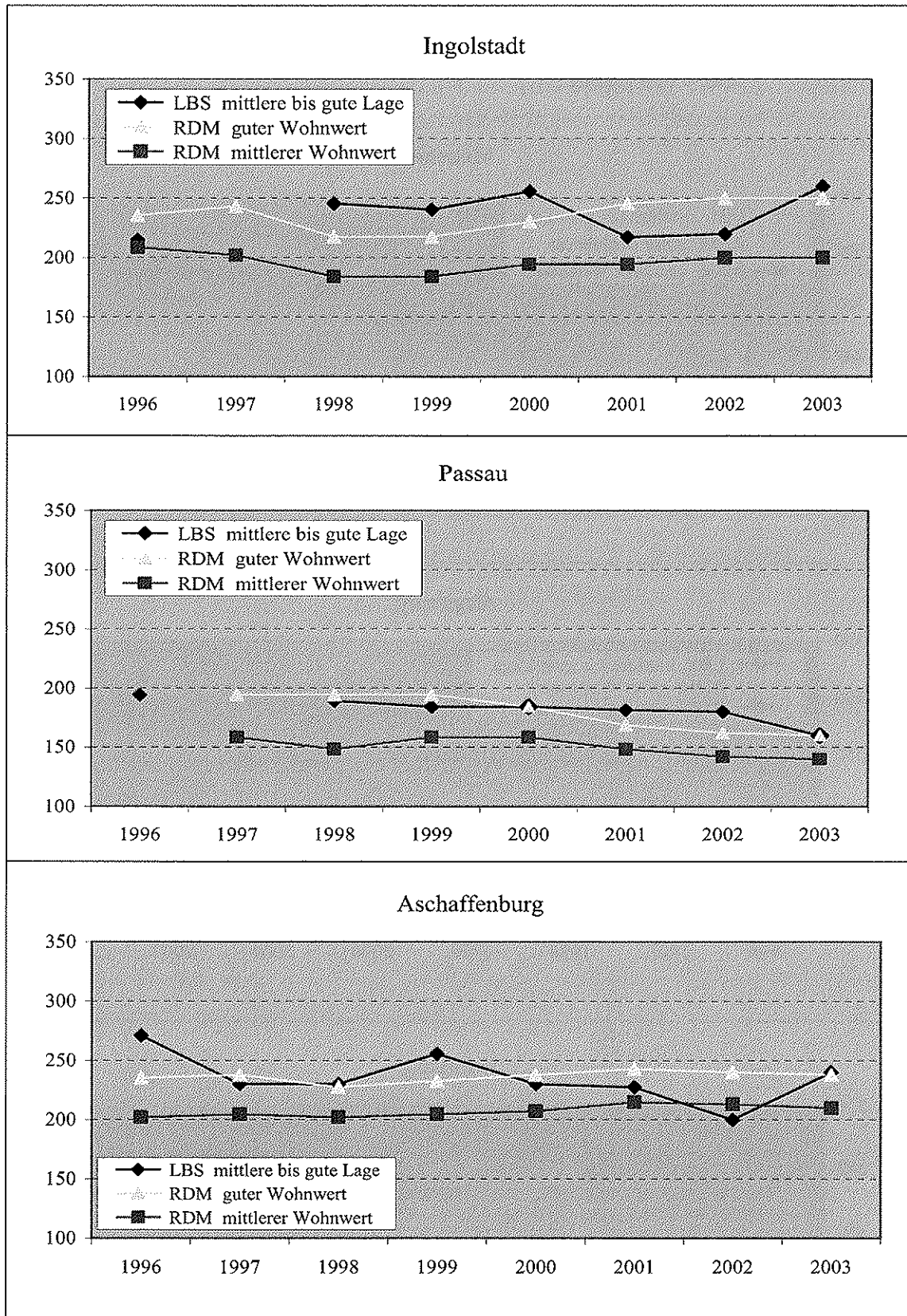
Die vorliegenden Zeitreihen der LBS-BGS mit *Wohnimmobilienpreisen* sind für die bundesdeutsche Entwicklung bei Eigenheimen nicht als charakteristisch anzusehen: Es kann erstens nicht davon ausgegangen werden, dass die LBS- und Sparkassen-Immobilienvermittler einen den Gesamtmarkt einigermaßen genau widerspiegelnden Teilmarkt abdecken. Zweitens bleibt die Preisentwicklung in Gemeinden mit weniger als 20 000 Einwohnern gänzlich unberücksichtigt. Bei den Städten mit mehr als 20 000 Bewohnern wird eine Auswahl getroffen, deren *Repräsentativität* von Außenstehenden nicht beurteilt werden kann.

Die Ermittlung einer Preisentwicklung über die ausgesuchten Städte hinweg würde eine aufwändige *Zusammenfassung* der LBS-Daten unter Berücksichtigung der Gewichte der jeweiligen Städte (z. B. mit den Einwohnerzahlen oder mit dem Transaktionsvolumen) erfordern und schließlich doch keine zuverlässige Aussage über das Preisgeschehen auf dem gesamtdeutschen (Wohn-)Immobilienmarkt liefern können.

Die Differenzen in den Preisangaben von LBS und RDM, die in den folgenden Graphiken für ausgewählte bayerische Städte deutlich werden (vgl. Abb. 3-2), geben einen weiteren Hinweis darauf, dass die Preisangaben beider Einrichtungen wohl nur für spezifische regionale und sachliche (Teil-)Märkte Gültigkeit besitzen.

Abbildung 3-2: Preise für Reiheneigenheime im Gebrauchtwohnungsmarkt nach LBS und RDM in ausgewählten bayerischen Städten 1996 bis 2003 (in 1 000 Euro)





Anmerkung: Die Angaben des RDM gelten für Mittelhäuser ohne Garage mit einer Wohnfläche von ca. 100 qm. Angaben für LBS: Einzeljahre interpoliert bzw. geschätzt.

Quelle: RDM 2003 (Immobilienpreisspiegel; verschiedene Jahrgänge; jeweils 1. Quartal); LBS 2003 (Preisspiegel; verschiedene Ausgaben; 2003: Angaben für Mai); Schätzungen des ifo Instituts.

3.3.3 Zeitungsannoncen und Internetofferten

Die in *Zeitungen* inserierten oder im *Internet* angebotenen Immobilienangebote können keinen brauchbaren Überblick über das tatsächliche Marktgeschehen bei Wohnimmobilien (Preise und Umsätze) liefern. Die in diesen Medien offerierten Objekte stellen nur einen Ausschnitt des Gesamtmarktes dar, der zudem nicht als repräsentativ angesehen werden kann. Die in den Anzeigen angegebenen Preise spiegeln die Erwartungen bzw. „Wünsche“ der Verkäufer wider („Ziel-Preise“). Außerdem kann ein Objekt mehrfach und zu unterschiedlichen Preisen inseriert worden sein.

Die tatsächlich gezahlten Preise (*effektive Marktpreise*) bleiben völlig unklar. Auf Zahl und Volumen der getätigten Kaufabschlüsse lassen sich ebenfalls keine Rückschlüsse ziehen. Die Auswertung von Zeitungsannoncen und/oder Internetofferten erweist sich zudem als äußerst zeit- und arbeitsintensiv.

3.3.4 Erhebungen bei Immobilien-Sachverständigen und -Gutachtern als Basis für die Preisreihen der Bulwien AG

Wohnimmobilienmärkte sind hochgradig komplex und heterogen; die Entwicklungen weisen in regionaler wie sachlicher Hinsicht große Unterschiede auf, weshalb eine differenzierte Betrachtung notwendig ist. Da amtliche Daten über Preise und Mengen fehlen, aber ein enorm großer Bedarf an derartigen Informationen besteht (z. B. für Zwecke der Bilanzierung, der Steuererhebung oder bei Erbaueinandersetzungen), gibt es eine Vielzahl an *Gutachtern* und vereidigten *Sachverständigen*, die zwar in Einzelfällen tätig werden, sich aber im Rahmen ihrer Berufsausübung zugleich ein umfangreiches Wissen über die Geschehnisse auf den (regionalen) Immobilienmärkten, speziell: über Preise von und Umsätze mit Wohnimmobilien, aneignen.

Die **Bulwien AG**, ein privates Unternehmen,¹¹ das sich in einem Schwerpunkt mit der Untersuchung der Wohnimmobilienmärkte beschäftigt, stützt ihre Angaben zu den *Wohnimmobilienpreisen* nach eigenen Angaben im Wesentlichen auf eigenes Exper-

¹¹ Die Bulwien AG, München, wurde 1983 als „Münchener Institut für Markt-, Regional- und Wirtschaftsforschung“ gegründet und 2000 in eine „kleine Aktiengesellschaft“ umgewandelt.

tenwissen, auf eine umfangreiche Datensammlung und auf die im Rahmen ihrer unabhängigen Gutachtertätigkeit angefertigten neutralen *Markt- und Standortanalysen*. Durch gezielte empirische Erhebungen und umfangreiche *Vorortbefragungen von Experten* (deshalb die Einordnung unter diese Rubrik der Primär- bzw. Sekundärquellen) sowie Zeitungsauswertungen und Testkäufe wird diese Datengrundlage erweitert.

Außerdem werden von der Bulwien AG die Veröffentlichungen von *Maklerverbänden* (RDM, VDM; vgl. Abschnitt 3.3.1) und die *Marktberichte* von überregional arbeitenden Sachverständigen und Organisationen (z. B. der IHKn) in die Analysen einbezogen. Die Informationen der *Bausparkassen* und der *Gutachterausschüsse* sowie weiterer Forschungs- und Beratungseinrichtungen werden ebenfalls ausgewertet (Bulwien AG 2003 a). Genaue Angaben über die Gewinnung der Einzelindikatoren werden allerdings nicht gemacht, sodass die *Transparenz* (Quellen, Methodik) kritisch zu beurteilen ist.

Der von der Bulwien AG veröffentlichte *„Immobilienindex 1975 bis 2002 für Wohnen und Gewerbe, Mieten und Preise in 60 deutschen Städten“* (Bulwien AG 2003 a) liefert Informationen zu den Immobilienpreisen in neun Kategorien, darunter:

- *Eigentumswohnungen* (Verkaufspreise im Neubau, Erstbezug, mittlere bis gute Lage, ca. 70 qm Wohnfläche)
- *Reihenhäuser* (Verkaufspreise im Neubau, mittlere bis gute Lage, ca. 100 qm Wohnfläche; Grundflächenanteil: 180 – 250 qm)
- *Eigenheimgrundstücke* (Kaufpreise für gute Lagen, Größe ca. 800 qm).

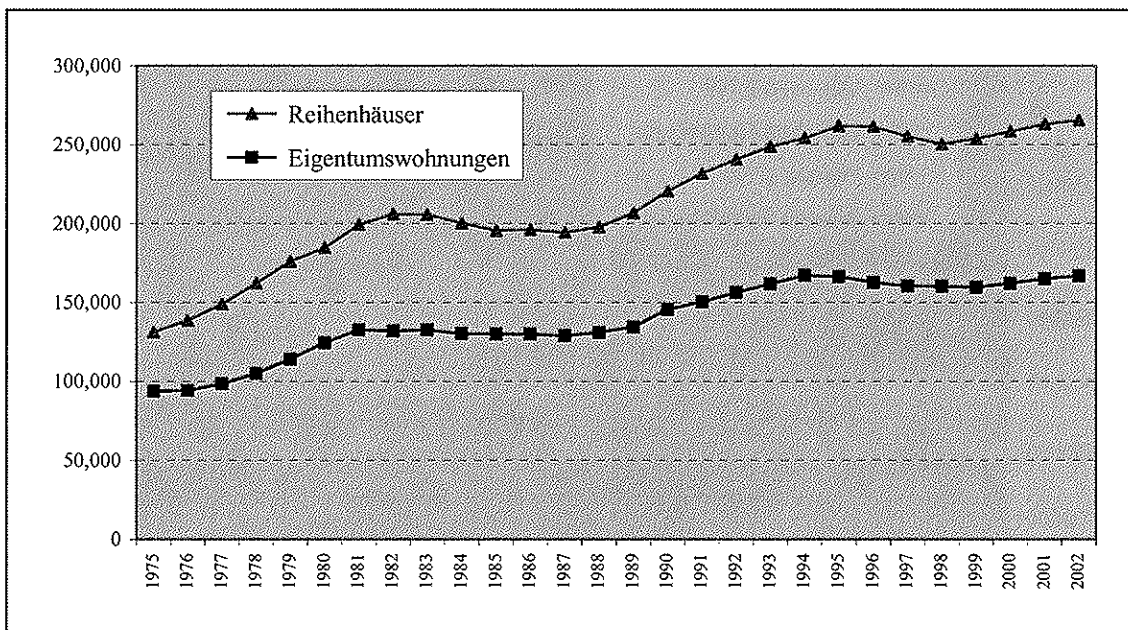
Sämtliche Angaben sind auf den Teilmarkt der Immobilien mittlerer bis guter Lage beschränkt, es wird also prinzipiell großer Wert auf die *Standardisierung* der Objekte gelegt (wobei die Spanne zwischen „mittleren“ und „guten“ Lagen bereits zu groß sein könnte). Nach Einschätzung der Bulwien AG folgen die Entwicklungen in den übrigen Qualitätssegmenten in der Regel diesen Teilbereichen.

Die von der Bulwien AG in speziellen Broschüren ausschnittweise veröffentlichten *Preisindizes für Wohnimmobilien* basieren auf den Preisangaben für (50 west- und 10 ostdeutsche =) 60 deutsche Städte. Dabei wird zwischen fünf Markttypen unterschieden: westdeutsche Großstädte (A- und B-Städte), kleinere westdeutsche Standorte (Nord-

und Südstädte) und Oststädte. Bei der Berechnung durchschnittlicher Preise für das Gesamtgebiet bzw. für Teilgebiete wird der unterschiedlichen Größe der Städte durch die *Gewichtung* der Ergebnisse nach der Einwohnerzahl (konstant gehaltene Bevölkerung 2000) der entsprechenden Standorte Rechnung getragen.

Die von der Bulwien AG zur Verfügung gestellten Zeitreihen (vgl. Abb. 3-3) stellen die Immobilienpreisentwicklung auf den Märkten für Eigentumswohnungen und für Reihenhäuser in Westdeutschland ab dem Jahr 1975 dar. Die Reihen basieren auf Preisangaben für Neubauten bzw. für Eigentumswohnungen bei Erstbezug.

Abbildung 3-3: Preisentwicklung für Standard-Reihenhäuser (RH) und -Eigentumswohnungen (ETW) in Westdeutschland 1975 bis 2002 nach Bulwien AG (in Euro)



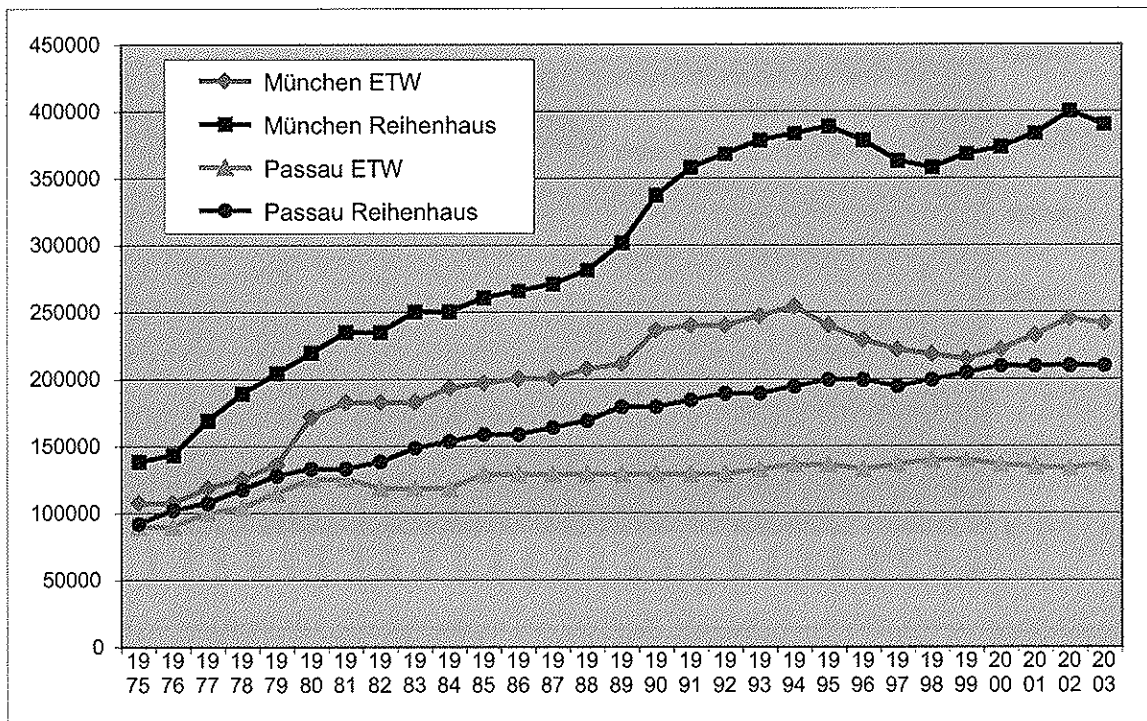
Quelle: Bulwien AG 2003 a.

Die *Preise* zeigen eine tendenzielle *Aufwärtsentwicklung* (in jeweiligen Preisen), aber auch deutliche *Fluktuationen* im Zeitablauf; nach 1983 und ab 1995 werden deutliche Abflachungen nachgewiesen, die bei den Reihenhäusern stärker ausgefallen sind. Im gesamten Zeitraum (28 Jahre) hat sich der Preisindex für Reiheneigentüme ungefähr verdoppelt; Eigentumswohnungen sind um rund ein Drittel teurer geworden.

Da in diese Preisreihen nur die Entwicklung in (großen) Städten eingeht (Gewichtung mit der Einwohnerzahl 2000), dürften diese Entwicklungen die *Obergrenze* der im Gesamtmarkt tatsächlich eingetretenen Preissteigerungen und –schwankungen markieren.

Zwischenaggregationen und Hochrechnungen für *Bayern* werden von Bulwien AG nicht durchgeführt bzw. nicht publiziert. Für die vorliegende Untersuchung wurden die Angaben für München und Passau (jeweils Standard-Reihenhäuser und –Eigentumswohnungen; für den Zeitraum 1975 bis 2003; vgl. Abb. 3-4) zur Verfügung gestellt.

Abbildung 3-4: Preisentwicklung für Standard-Reihenhäuser (RH) und –Eigentumswohnungen (ETW) in München und Passau 1975 bis 2003 nach Bulwien AG (in Euro)



Quelle: Bulwien AG 2003 a.

Das Preisniveau in *München* liegt (wie erwartet) nicht nur in beiden Gebäudekategorien wesentlich höher als in *Passau*, es zeigt auch jeweils einen größeren Anstieg – stärker bei Eigenheimen, deutlich aber auch bei Eigentumswohnungen. Zyklische *Schwankungen* werden für Passau kaum nachgewiesen, in München waren sie demgegenüber Mitte der 1990er Jahre stark ausgeprägt (deutliche Niveaueinbrüche).

Datenbasis für die hier verwendeten aggregierten (Preis-)Reihen der Bulwien AG sind die Einzelangaben für 50 westdeutsche Städte. Damit bleiben die Marktgeschehnisse in der Mehrzahl der westdeutschen Gemeinden, insbesondere im gesamten ländlichen Raum, völlig unberücksichtigt. Die Immobilienpreisentwicklung in den wenigen (größeren) Städten kann *nicht als repräsentativ* für den (west-)deutschen Gesamtmarkt angesehen werden. Das Niveau und die *Volatilität* der Wohnimmobilienpreise dürften deshalb erheblich, aber in nicht bekanntem Umfang überzeichnet sein.

Auch der Arbeitskreis Wertermittlung in der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetages, der für seine Untersuchungen die Informationen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte von 56 Städten ausgewertet hat, weist ausdrücklich darauf hin, dass sich seine Ergebnisse ausschließlich auf die untersuchten Städte beziehen und dass in deren Umland sowie in Gemeinden, deren Immobilienmarktdaten nicht in die Analyse eingingen, davon erheblich abweichende Marktverhältnisse vorliegen können (Schaar 2003 und Schaar 2002).

Den Wohnimmobilienpreisen von Bulwien AG für den langen Zeitraum (1975 bis 2002/03) direkt zugeordnete Transaktionsvolumina bzw. *Immobilienumsätze* mit Reihenhäusern und Eigentumswohnungen liegen nicht vor.

Für die Jahre 1992 bis 2001 hat Bulwien AG außer den bereits angesprochenen auch Daten über die Gesamtkauffälle und -umsätze sowie über die Kauffälle und Umsätze mit Eigentumswohnungen im Teileigentum auf dem westdeutschen Immobilienmarkt zur Verfügung gestellt. Datengrundlage sind in diesem Fall Informationen der Gutachterausschüsse (vgl. Abschnitt 3.4.3).

Als problematisch zu betrachten ist die Tatsache, dass aufgrund regionaler Unterschiede in der Berichts- und Auskunftspflicht der Gutachterausschüsse nach Aussagen der Bulwien AG nur Einzelwerte vorliegen. In den Kreisen und Städten, für die Informationen vorliegen, leben weniger als die Hälfte der westdeutschen Bevölkerung (je nach Berichtsjahr zwischen 20 und 27 Mill. Einwohner), was wiederum Zweifel an der *Repräsentativität* dieser Daten aufkommen lässt.

3.3.5 Preisindikatoren für Wohnimmobilien der Deutschen Bundesbank

Zu Beginn der laufenden Dekade verstärkte sich die Sorge, dass in Europa *Deflationstendenzen* auftreten und sich (wie über viele Jahre in Japan) verfestigen könnten, was für die betroffenen Volkswirtschaften zu gravierenden Problemen führen würde (vgl. BIZ 2003, S. 25 ff.). Hierzu könnten – so die These bzw. „Vermutung“ – auch in Deutschland sowie in anderen europäischen Ländern kräftige Rückgänge der Preise für Wohnungen/Eigenheime und eventuell auch für Gewerbeimmobilien beigetragen haben (Deutsche Bundesbank 2003 b).

Beim Versuch, die These eines bestehenden oder drohenden *Deflationspotenzials* auf den deutschen (Wohn-)Immobilienmärkten zu überprüfen, bestätigte sich für die Deutsche Bundesbank, dass es hierzu keine geeigneten amtlichen oder sonst zuverlässigen Informationen gibt; eine brauchbare Datenbasis musste also erst geschaffen werden.

In einem ersten Schritt konstruierte die Deutsche Bundesbank mittels der in der amtlichen Statistik verfügbaren Angaben einen „*synthetischen*“ *Preisindex für Wohnimmobilien* als arithmetisches Mittel der wie folgt gewichteten Variablen (vgl. ECB 2003):

- Preisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden (Gewicht: 70%)
- Kaufwerte für baureifes Land (Gewicht: 30%).

Auf die Problematik des so „berechneten“ Preisindex‘ für Wohnimmobilien soll hier nicht weiter eingegangen werden (vgl. aber Abschnitt 3.4.3 und 3.5.2), weil die Deutsche Bundesbank diesen Weg selbst nicht weiterverfolgt hat.

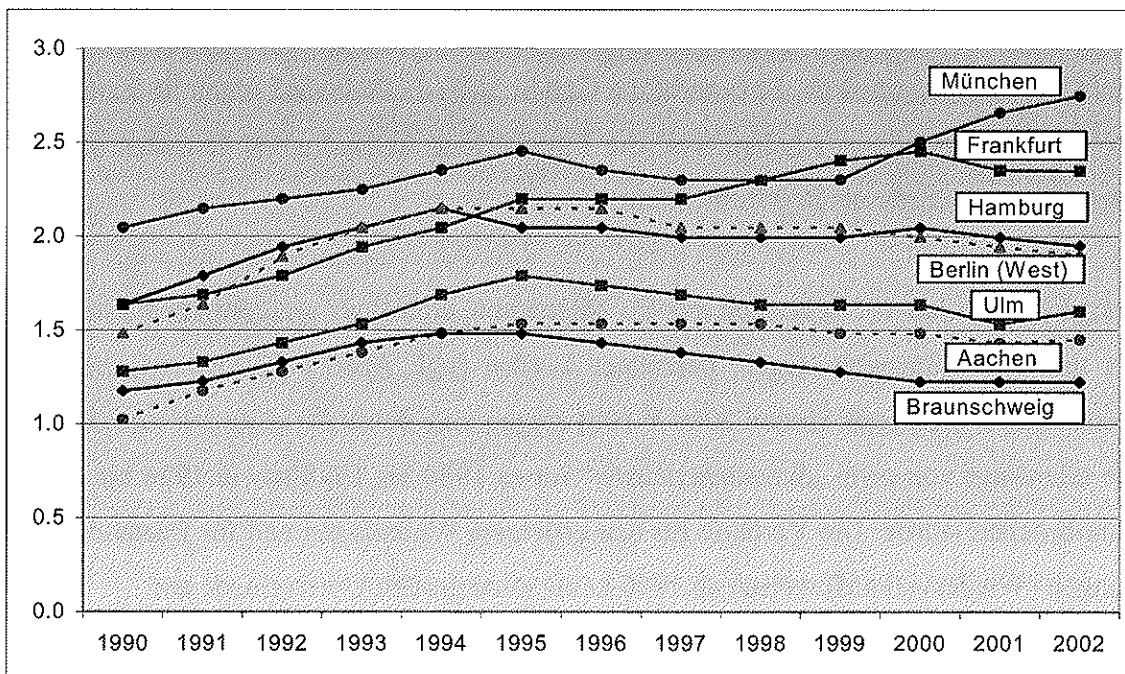
Nach sorgfältiger kritischer Prüfung sämtlicher verfügbarer Informationen über Niveau und Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien in Deutschland entschloss sich die Deutsche Bundesbank 2003, einen eigenen *Preisindex für Wohnimmobilien* auf der Grundlage der Daten der Bulwien AG (vgl. Abschnitt 3.3.4) zu berechnen (Deutsche Bundesbank 2003 a). Als Begründung für diese Entscheidung wird verwiesen

- auf die Länge der verfügbaren *Zeitreihen* (für neu errichtete Reihenhäuser und Eigentumswohnungen: ab 1975; für Bestandswohnungen bzw. -häuser bzw. Wiederverkauf: ab 1990)

- und auf die *Standardisierung* bzw. Typisierung der Reihenhäuser und Eigentumswohnungen (vgl. Abschnitt 3.1; im Unterschied z. B. zu LBS und Gewos GmbH, die lediglich Durchschnittsangaben machen)
- sowie auf die rasche und unkomplizierte *Bereitstellung* der Daten (mit regelmäßigen Aktualisierungen).¹²

Die Daten der Bulwien AG werden zunächst für *ausgewählte Städte* in (West- und Ost-) Deutschland erhoben und dann zusammengewichtet (vgl. Abschnitt 3.3.4). Deshalb veröffentlichte die Deutsche Bundesbank ebenfalls Angaben mit diesen Basisdaten (Deutsche Bundesbank 2003 a; vgl. Abb. 3-5).

Abbildung 3-5: Preise^{a)} für Eigentumswohnungen^{b)} in ausgewählten Großstädten nach Angaben der Deutschen Bundesbank 1990 bis 2002



a) Angaben in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bei Wiederverkauf ; bis 1998: Umrechnung aus DM-Angaben.

b) Standard-Eigentumswohnungen (rund 70 qm in mittlerer bis guter Lage; guter Wohnwert).

Quelle: Deutsche Bundesbank (2003 a); Berechnungen des ifo Instituts.

¹² Dass ausgerechnet von der Deutschen Bundesbank auch Kostenargumente für die laufende Bereitstellung der Basisdaten angeführt werden, kommt hierbei etwas überraschend.

Im Zeitraum 1990 bis 2002 war bei den Standard-Eigentumswohnungen in den meisten (Groß-)Städten eine tendenzielle *Aufwärtsentwicklung* zu beobachten; allerdings hat der Mitte der 1990er Jahre einsetzende *Rückgang* in einigen der hier verglichenen Städten (insbesondere in Braunschweig und Ulm, aber auch in Hamburg, West-Berlin und Aachen) bis zum Ende des Beobachtungszeitraums (und wohl auch noch darüber hinaus) angehalten. München hat 2001 die Spitze vor Frankfurt übernommen (ebenfalls weit oben dürfte Stuttgart einzuordnen sein).

Aus diesen Basisangaben der Bulwien AG für derzeit 60 Städte (50 in West- und 10 in Ostdeutschland) ermittelt die *Deutsche Bundesbank* in „eigenen Berechnungen“ *Preisindizes für Wohnimmobilien* in Deutschland, wobei für die Zusammengewichtung (wie auch von Bulwien AG) die konstante Einwohnerzahl 2000 der einzelnen Städte verwendet wird.¹³

Auch die Preisindices für Wohnimmobilien der Deutschen Bundesbank decken also nicht das *Gesamtgebiet* ab. Es besteht die Gefahr, dass die Schwankungen im Zeitablauf zu stark nachgewiesen werden, weil die Entwicklung in ländlichen Gebieten stetiger verlaufen sein dürfte als in (Groß-)Städten.

Lange Reihen (ab 1975) können nur für Neubauten, allerdings getrennt für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen, berechnet werden (vgl. Abb. 3-6). Die Angaben der Deutschen Bundesbank (Index 2000 = 100) zeigen eine deutliche *Aufwärtsentwicklung*, die allerdings von zwei „*Schwächephasen*“ (etwa 1984 bis 1988 sowie 1996 bis 1998) unterbrochen wurde. Die Verläufe für neu errichtete Wohnungen und für Bestandswohnungen (Wiederverkauf) weisen ab 1990 keine allzu großen Unterschiede auf.

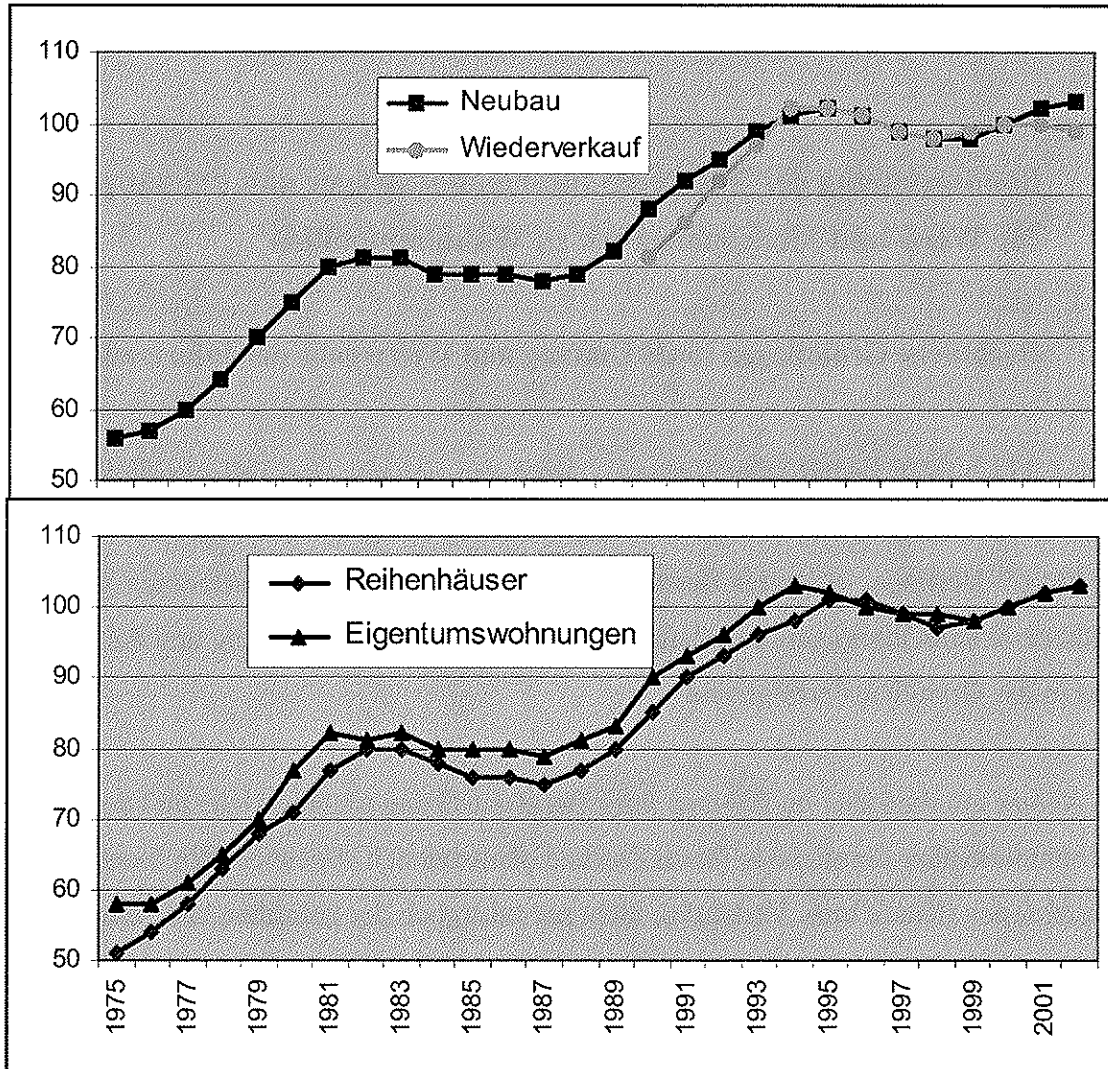
Die Deutsche Bundesbank berechnet diese „*quasi-amtlichen*“ *Preisindices* nur für *Wohnimmobilien* (Zusammengewichtung der beiden Einzelreihen nach Daten aus der Bautätigkeitsstatistik bzw. nach der Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2002), die Einbeziehung von *Nichtwohngebäuden* ist aber geplant. Außerdem sollen Angaben für

¹³ Die Verwendung der *jeweiligen* Einwohnerzahl in den betrachteten Jahren führt laut Deutsche Bundesbank zu keinen wesentlich anderen Ergebnissen.

Eine andere Frage ist, ob für die Gewichtung nicht eher der Wohnungsbestand oder (noch besser) das *Transaktionsvolumen* verwendet werden sollte. Auch die Fragen nach der Standardisierung und nach der Transparenz bedürfen noch weiterer kritischer Überprüfungen.

Quartale ermittelt und zur Verfügung gestellt sowie regelmäßige Aktualisierungen durchgeführt werden.

Abbildung 3-6: Preise^{a)} für Wohnimmobilien^{b)} in Deutschland nach Deutsche Bundesbank 1975/90 bis 2002 (Index 2000 = 100)



a) Jahresdurchschnitte; Berechnungen der Deutschen Bundesbank nach Bulwien AG.

b) Standard-Reihenhäuser (rund 250 qm Grundstücksanteil, etwa 100 qm Wohnfläche; mittlere bis gute Lage; guter Wohnwert) und Standard-Eigentumswohnungen (rund 70 qm Wohnfläche; mittlere bis gute Lage; guter Wohnwert).

Quelle: Deutsche Bundesbank (2003 a).

Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank werden die *zyklischen Bewegungen* von den Preisindices für Wohnimmobilien adäquat erfasst, der langfristige *Preistrend* für Neubauten könnte aber (und obwohl nur große Städte einbezogen werden) unterschätzt

worden sein. Hinweise für einen Verfall der (Wohn-)Immobilienpreise, die *Deflationsgefahren* auslösen oder verstärken könnten, haben sich nicht ergeben.

Die Deutsche Bundesbank verzichtet (bislang) auf die Erfassung und den Nachweis von *Immobilienumsätzen*, obwohl von Bulwien AG auch hierzu (allerdings aus anderen Quellen berechnete) Angaben vorliegen und diese Variable für die Kreditvergabe und damit für die *Geldpolitik* eigentlich von großem Interesse sein müsste.

3.4 Sonderstellung der Notare als Informationsträger und Primärquellen für Wert- und Mengenangaben zu Wohnimmobilien

3.4.1 Rechtliche Grundlagen sowie Umfang und Weitergabe der Informationen

Nach § 311 b BGB bedarf jeder Vertrag, „*durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben*“, der notariellen Beurkundung.¹⁴ Verträge, die unter Beachtung dieser Formvorschrift geschlossen wurden, werden erst dann ihrem ganzen Inhalt nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgt sind.

Die *Notare* erhalten also im Rahmen ihrer Berufsausübung umfangreiche und detaillierte Kenntnisse über sämtliche in ihrem Zuständigkeitsbereich abgewickelten *Immobilientransaktionen* (Käufe bzw. Verkäufe), nicht nur bezüglich der gezahlten bzw. erhaltenen Beträge, sondern auch zu *Grundstücks- und Wohnflächen* sowie (in den genauen Beschreibungen der Objekte) auch zu *Lage und Ausstattung*.

Im Vergleich mit allen anderen *Primärquellen* verfügen die *Notare* aus den bei ihnen geschlossenen und aufbewahrten Verträgen mit Abstand über die *umfassendsten Daten* zu Wohnimmobilienpreisen und -umsätzen. Sie erhalten hochgradig verlässliche Angaben über die effektiv gezahlten Marktpreise für Wohnimmobilien¹⁵ und damit sowohl über die Höhe der *Wohnimmobilienumsätze* als auch (über die in den Kaufverträgen enthaltenen Größenangaben) über die („Einheits-“) *Preise für Wohnimmobilien*.

¹⁴ § 311 b BGB, Stand: Fassung vom 2. Januar 2002.

¹⁵ Der Teil der Kaufsumme, der „unter dem Tisch“ gezahlt wird, dürfte relativ klein sein.

Darüber hinaus sind in den Notarverträgen auch eine Vielzahl an Informationen enthalten oder daraus ableitbar, die für eine präzise *Typisierung* bzw. *Standardisierung* von Wohnungen und Eigenheimen erforderlich sind. Hinsichtlich der für die vorliegende Untersuchung benötigten Daten nehmen also die *Notare eine Sonderstellung* ein. Allerdings unterliegen die den Notaren vorliegenden Informationen in Deutschland einem rigiden *Datenschutz*; sie sind aus diesem Grund grundsätzlich Dritten bzw. Außenstehenden nicht zugänglich – weder direkt noch in aggregierter oder anonymisierter Form, z. B. über die Notarkammern.¹⁶

Ausnahmen sind lediglich vorgesehen für

- die *Finanzämter* (Berechnung und Erhebung der Grunderwerbsteuer)
- die *Vermessungsämter* (Korrektur bzw. Fortschreibung der Grundbücher)
- und die *Gutachterausschüsse für Grundstückswerte* (zur Erstellung von Immobilienmarktberichten für die Stadt- und Landkreise).

Von den Finanzämtern und von den Gutachterausschüssen (die Vermessungsämter haben im vorliegenden Kontext keine Bedeutung) werden die kompletten oder Teile der bei den Notaren anfallenden Informationen in unterschiedlicher Form an die Statistischen Landesämter und über diese an das *Statistische Bundesamt* weitergegeben. In verdichteter und aufbereiteter Form werden ausgewählte Daten von der amtlichen Statistik und durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte publik gemacht.

3.4.2 Grunderwerbsteuerstatistik als Grundlage für die Ermittlung des Transaktionsvolumens mit Immobilien

Die *Grunderwerbsteuer*¹⁷ ist eine von den Ländern erhobene Rechtsverkehrsteuer, deren rechtliche Grundlage das Grunderwerbsteuergesetz ist. Der Grunderwerbsteuer unterliegen sämtliche Rechtsvorgänge über inländische Grundstücke, die darauf ausge-

¹⁶ In Frankreich haben die Notare vor einiger Zeit begonnen, mittels der ihnen zur Verfügung stehenden Informationen Preisindices (auch mittels Schätzungen von „hedonischen Preisen“; vgl. Abschnitt 3.1) zu berechnen und bereitzustellen.

¹⁷ Die Ausführungen in diesem Abschnitt folgen den Angaben und Erläuterungen des Statistischen Bundesamtes, des Bundesministeriums der Finanzen sowie dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG 1983), Stand: Neufassung vom 26.2.1997 (BGBl. I 1997, S. 418, 1804), zuletzt geändert durch Artikel 26 des Gesetzes vom 21.8.2002 (BGBl. I S. 3322).

richtet sind, das Eigentum an einem bestimmten Grundstück zu erlangen; dazu gehören insbesondere die Grundstückskaufverträge. Der Eigentumsübergang im Enteignungsverfahren und der Erwerb eines Grundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren sind ebenfalls zu besteuern. Erbbaurechte und Gebäude auf fremdem Boden stehen den Grundstücken gleich.

Die Steuer bemisst sich in der Regel nach dem Wert der Gegenleistung, also jeder Leistung, die der Käufer dem Veräußerer gewährt, um das Grundstück zu erwerben. Ab 1997 beträgt der Steuersatz 3 ½ %, bis dahin waren es 2 %. Das Steueraufkommen steht den Ländern zu, kann aber ganz oder teilweise den Gemeinden überlassen werden.

Nach §18 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) müssen Notare dem zuständigen *Finanzamt* auf einem amtlich vorgeschriebenen Vordruck schriftlich Anzeige erstatten über alle Rechtsvorgänge, die der Grunderwerbsteuer unterliegen. Durch einen Steuerbescheid setzt das Finanzamt die Grunderwerbssteuer fest. Erst wenn die Steuer gezahlt worden ist, erteilt das Finanzamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung, ohne die die Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch nicht vorgenommen wird.

Durch die gesetzlich geregelte Auskunftspflicht der Notare gegenüber den Finanzämtern kann auf Basis der weitergeleiteten Daten das Grunderwerbsteueraufkommen ermittelt und vom Statistischen Bundesamt in der *Statistik über den Steuerhaushalt* veröffentlicht werden.

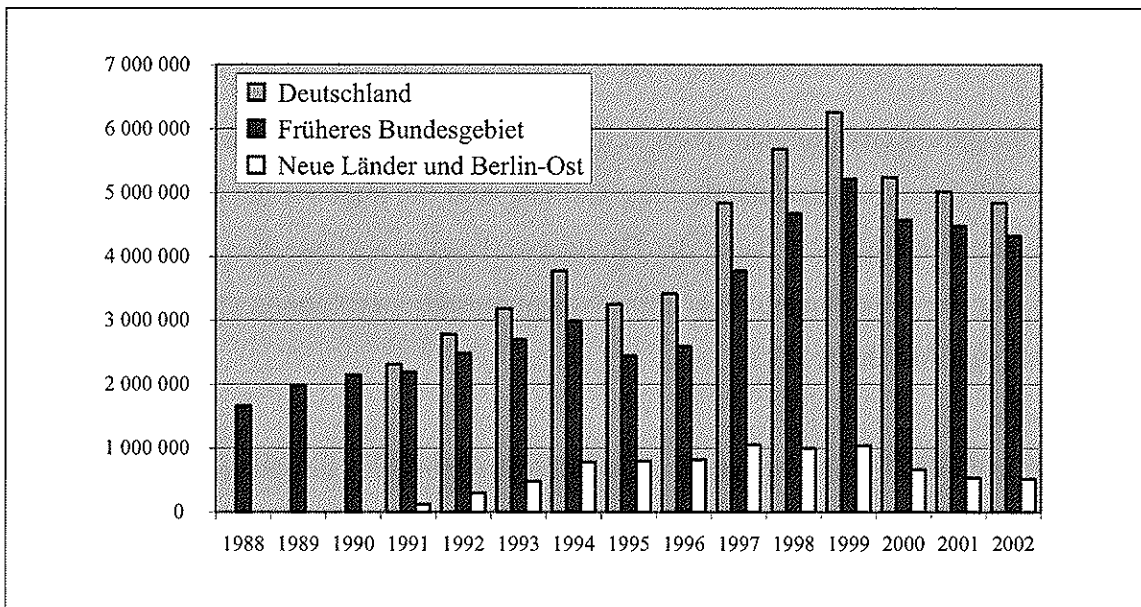
Die im Rahmen dieser Statistik veröffentlichten Daten zum Gesamtaufkommen der Grunderwerbsteuer sowohl auf Bundes- als auch auf Länderebene basieren auf den Angaben des Bundesministeriums der Finanzen, bei dem die Informationen der Oberfinanzdirektionen bzw. der Finanzministerien der Länder zusammenlaufen.

Das Statistische Bundesamt veröffentlichte in der Vergangenheit – ab dem 3. Quartal des Jahres 2002 wurde die Veröffentlichung der Statistik über den Steuerhaushalt neu gestaltet – sowohl das jährliche als auch das vierteljährliche und monatliche Grunderwerbsteueraufkommen. Die monatlichen Daten beinhalten das von den Ländern im Berichtsmonat erhobene und über den oben aufgeführten Berichtsweg gemeldete Aufkommen der Grunderwerbsteuer.

In einigen Bundesländern (u. a. in *Bayern*) wird ein Teil der Grunderwerbsteuer noch durch die Gemeinden erhoben, die ihr Aufkommen vierteljährlich (über die Kreisverwaltungen) an die Statistischen Landesämter melden; von dort werden die Daten an das Statistische Bundesamt weitergegeben. In Bundesländern, in denen dies der Fall ist, können erst die quartalsweisen Veröffentlichungen das Gesamtaufkommen im Berichtszeitraum wiedergeben.

Das Statistische Bundesamt verfügt über eine Zeitreihe, die das gesamte (westdeutsche) Aufkommen der Grunderwerbsteuer ab dem Jahr 1950 enthält. Eine vom Statistischen Bundesamt für die vorliegende Untersuchung bereitgestellte Zeitreihe gibt das jährliche Grunderwerbsteueraufkommen (staatliche und kommunale Anteile zusammen) der Bundesländer von 1988 bzw. 1991 bis 2002 wieder. Aus diesen Angaben wurden Zeitreihen für Deutschland (ab 1988) sowie für das ehemalige Bundesgebiet und die neuen Bundesländer (einschließlich Berlin-Ost; ab 1991) zusammengestellt (vgl. Abb. 3-7).

Abbildung 3-7: Grunderwerbsteueraufkommen in (West- und Ost-)Deutschland 1988/1991 bis 2002 (in 1 000 Euro)



Quelle: Informationen des Statistisches Bundesamt (2003).

In (West-)Deutschland ist das Grunderwerbsteueraufkommen seit 1988 (und davor) bis 1999, mit Ausnahme der Jahre 1995 und 1996, deutlich angestiegen (von 1,8 Mrd. Euro auf über 5,1 Mrd. Euro bzw. mehr als 6,2 Mrd. Euro). Anschließend ging es bis 2002

auf 4 bis 5 Mrd. Euro zurück. In Ostdeutschland wurde bereits 1997 ein Spitzenwert erreicht (über 1 Mrd. Euro) und bis 1999 fast gehalten; seitdem hat sich das Aufkommen aus dieser Steuer annähernd halbiert.

Zur Überprüfung des im Rahmen der vorliegenden Untersuchung angepassten und weiterentwickelten Modells zur Erklärung der *Fluktuationen* auf den *Wohnimmobilienmärkten* (vgl. Kapitel 4 und 5 dieser Studie) können diese Daten nur einen eingeschränkten Beitrag leisten, da sie lediglich Angaben zu den *insgesamt* getätigten Immobilienumsätzen, nicht jedoch zu den *Umsätzen mit Wohnimmobilien* enthalten. Die auf der Basis des Steueraufkommens ermittelten Umsätze lassen zudem keine Differenzierung nach Gebäudearten (z. B. nach Eigenheimen und Eigentumswohnungen) zu.

Bei der Verwendung von Daten, die auf der Grunderwerbsteuer basieren, ist außerdem zu beachten, dass zwischen dem Abschluss des Kaufvertrags und der Zahlung der Grunderwerbsteuer bzw. der Weiterleitung der Informationen an die statistischen Ämter ein gewisser Zeitverzug entstehen kann; ein Immobilienkaufvertrag, der z. B. im vierten Quartal eines Jahres geschlossen wird, kann in der Grunderwerbsteuerstatistik erst im ersten Quartal des darauf folgenden Jahres (oder sogar noch später) auftauchen.

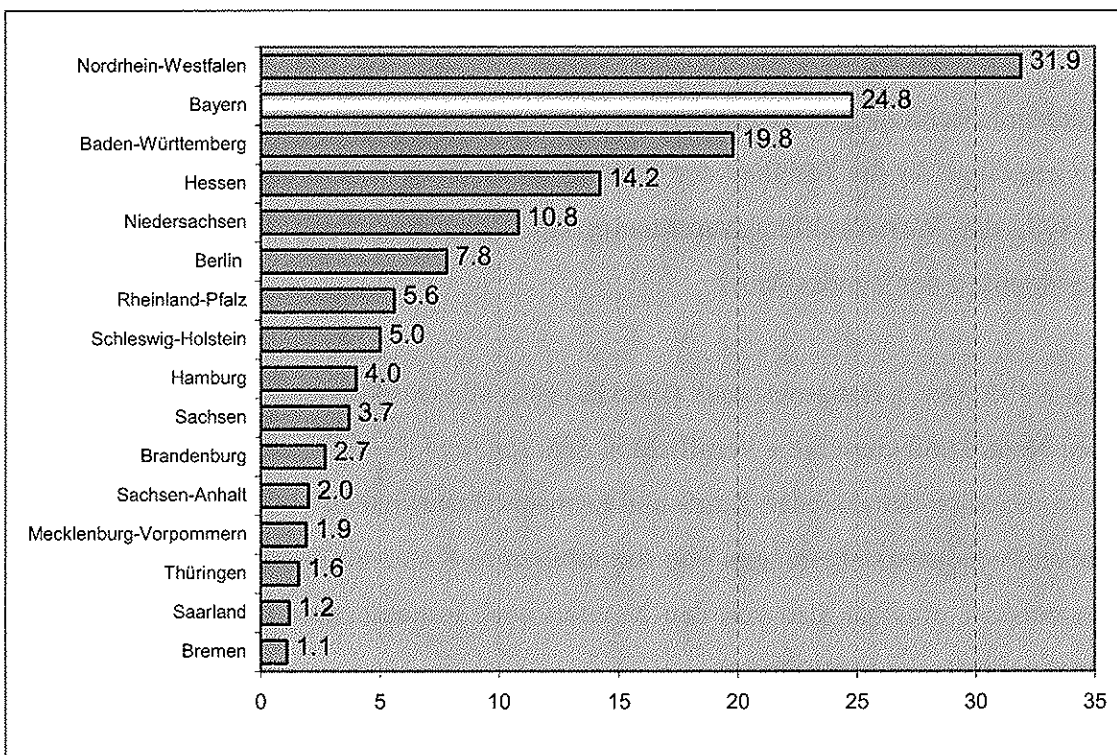
Diese kritischen Anmerkungen bezüglich der Aussagekraft der Grunderwerbsteuer im Hinblick auf die zu untersuchende Fragestellung und die angewandte Methodik gelten auch für sämtliche auf den Daten der Grunderwerbsteuer aufbauenden Zahlenangaben, wie z. B. für die Berechnungen der Immobilientransaktionsvolumina von Aufina sowie des RDM (vgl. Abschnitt 3.3.1).

Die **Aufina GmbH** bzw. der **Aufina/Era-Maklerverbund** – ein Netzwerk selbständiger Immobilienmakler – berechnet auf Basis des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Grunderwerbsteueraufkommens regelmäßig Datenreihen, die aktuell die Immobilienumsätze der Jahre 1988 bis 2002 nach Bundesländern nachweisen. Die Umsätze ergeben sich, indem man das jährliche oder vierteljährliche Steueraufkommen durch den jeweils geltenden Steuersatz dividiert und dann mit 100 multipliziert.¹⁸

¹⁸ Die Berechnungen des ifo Instituts auf der Grundlage der vom Statistischen Bundesamt zur Verfügung gestellten Daten lagen in einigen Fällen geringfügig höher als die von Aufina veröffentlichten Angaben. Hier haben vermutlich Nachmeldungen dazu geführt, dass das Ergebnis des Statistischen Bundesamtes nachträglich nach oben korrigiert worden ist.

Für das Jahr 2002 wurde von der Aufina GmbH (die hier exemplarisch für andere Institutionen angeführt wird) für Deutschland ein *Transaktionsvolumen mit Immobilien* in Höhe von rund 138 Mrd. Euro ermittelt. Bei der Differenzierung nach *Bundesländern* (vgl. Abb. 3-8) lag 2002 Nordrhein-Westfalen mit Abstand an der Spitze; es folgten *Bayern*, *Baden-Württemberg* und *Hessen* vor *Niedersachsen* und *Berlin* (was dort auf besonders hohe Pro-Kopf-Werte schließen lässt). Am Ende der Rangliste lagen 2002 – noch hinter den fünf neuen Bundesländern – das *Saarland* und *Bremen*.

Abbildung 3-8: Immobilienumsätze nach Bundesländern 2002 (in Mrd. Euro)



Quelle: Aufina GmbH (2003).

Auf detaillierte Darstellungen (z. B. zeitliche Entwicklungen mit zyklischen Schwankungen; Pro-Kopf-Werte mit regionaler Differenzierung) wird hier verzichtet, weil die für die vorliegende Untersuchung benötigten Zeitreihen zu *Umsätzen mit Wohnimmobilien* aus dieser Quelle ohnehin nicht bereitgestellt werden können. Grundsätzlich sind allerdings die wichtigsten der hierfür benötigten Informationen zur Berechnung der *Grunderwerbsteuer* in den von den Notaren an die Finanzämter übermittelten Vordrucken enthalten; auch die statistischen Ämter könnten auf diese Informationen „theoretisch“ zurückgreifen.

3.4.3 Datensammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als Sekundärquellen für GEWOS-IMA und ifs-DEIX

Die den *Notaren* vorliegenden, ziemlich vollständigen Informationen zu den Transaktionen mit (Wohn-)Immobilien werden auch von den **Gutachterausschüssen für Grundstückswerte** ausgewertet.¹⁹ Die Gutachterausschüsse sind selbständige und unabhängige Gremien, denen sachverständige Personen aus verschiedenen Berufsgruppen von Wirtschaft und Verwaltung angehören (z. B. Bauingenieure, Architekten, Landwirte, Vermessungsingenieure, Vertreter des Bankwesens sowie der Finanz- und Baubehörden).

Gutachterausschüsse gibt es in allen kreisfreien Städten und Landkreisen. Die gesetzliche Grundlage für die Tätigkeit der Gutachterausschüsse liefern das Baugesetzbuch, §§ 192-199, die Wertermittlungsverordnung der Bundesregierung sowie entsprechende Verordnungen der Bundesländer.

Nach § 195 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind alle beurkundenden Stellen – dazu gehören Notare und Gerichte – verpflichtet, dem regional zuständigen Gutachterausschuss alle Immobilien betreffenden Kauf- und Erbbaurechtsurkunden und sämtliche Beschlüsse über Zwangsversteigerungen von Immobilien in Kopie zu übermitteln. Die Gutachterausschüsse erhalten also von den Notaren noch umfassendere und detailliertere Informationen als die Finanzämter.

Alle Urkunden werden ausgewertet und gehen – sofern geeignet – in die von den Gutachterausschüssen geführte **Kaufpreissammlung** über den Grundstücksverkehr ein, die für die Gutachterausschüsse die Grundlage für die Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben darstellt; sie enthält detaillierte Angaben über die *Grundstücke* (z. B. Bezeichnung, Lage, Fläche, Kaufpreis, Bebauungsplandaten und Rechte) sowie Angaben zu den *Gebäuden* (z. B. Größe, Alter, Nutzung, Ertrag, Zustand, Wohnungseigentum).

¹⁹ Die nachfolgenden Ausführungen basieren im Wesentlichen auf Informationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt München, des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen und der Hessischen Verwaltung für Regionalentwicklung, Kataster und Flumeuordnung.

Unter Beachtung der Datenschutzbestimmungen – die Vertragsabschriften unterliegen ebenso der Geheimhaltung wie sämtliche personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung – werden auf der Grundlage der erhobenen Daten die von den Gutachterausschüssen durchzuführenden Wertgutachten erstellt, wertrelevante Daten ermittelt und *Bodenrichtwerte* veröffentlicht (vgl. Gutachterausschuss München 2004 und 2002).

Die Gutachterausschüsse der kreisfreien Städte und Landkreise sind gehalten, jährlich einen *Grundstücksmarktbericht* zu veröffentlichen. Diese Berichte liefern (in stark unterschiedlicher Qualität) wertvolle, nach Gebäudekategorien untergliederte Daten zur Entwicklung der *Immobilienpreise und -kauffälle* im Zuständigkeitsbereich. Einige Bundesländer verfügen über einen Oberen Gutachterausschuss und publizieren auch auf Landesebene aggregierte Daten. Im Freistaat *Bayern* existiert eine solche Einrichtung ebenso wenig wie in Hessen und Baden-Württemberg. Die Daten liegen hier nur auf der Ebene der Landkreise bzw. kreisfreien Städte vor.

Erschwerend kommt weiter hinzu, dass nicht alle Gutachterausschüsse einen Grundstücksmarktbericht/Jahresbericht veröffentlichen und dass es keine einheitlichen Vorschriften über die inhaltliche Ausgestaltung dieser Informationsschriften gibt. Demzufolge sind Recherchen der entsprechenden Daten aus diesen Quellen nur mit großem Arbeitsaufwand zu leisten.

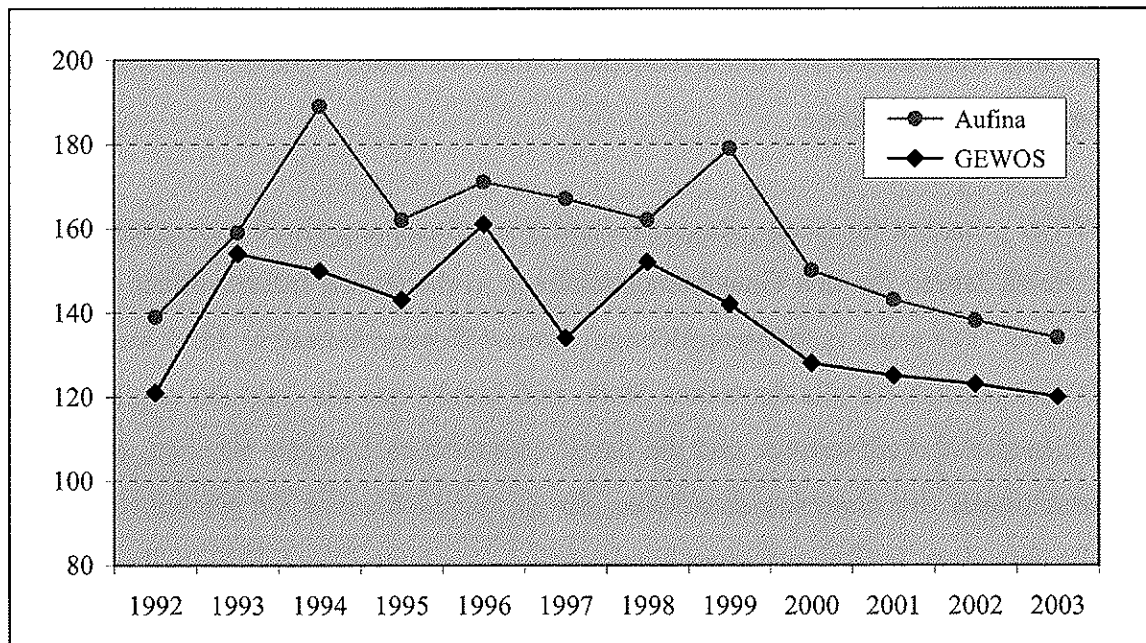
GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg, wertet seit vielen Jahren die den Gutachterausschüssen vorliegenden Informationen systematisch aus.²⁰ Für seine (gebührenpflichtige) *Immobilienmarktanalyse IMA* werden von **GEWOS** jährlich für alle deutschen Stadt- und Landkreise die Zahl der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge und die damit verbundenen *Umsätze* erhoben, wobei die Informationen der *Gutachterausschüsse für Grundstückswerte* die wichtigste Datenquelle darstellen. Im Rahmen einer bundesweiten Erhebung führt GEWOS die Einzelinformationen zusammen und füllt die (beträchtlich großen) Lücken auf. Dabei werden neben einer direkten Befragung der einzelnen Ausschüsse auch die von vielen Gutachterausschüssen erstellten Grundstücksmarktberichte ausgewertet.

²⁰ Auch die Bulwien AG bedient sich im Rahmen ihrer Immobilienmarktuntersuchungen der Informationen der Gutachterausschüsse, um damit die eigenen Erhebungen zu ergänzen (vgl. Abschnitt 3.3.4).

Die in die IMA von GEWOS einfließenden Daten umfassen das *gesamte Bundesgebiet* (West- und Ostdeutschland; Stadtstaaten, kreisfreie Städte und Landkreise bzw. ländliche Gebiete). Durch diese *vollständige Flächendeckung* aus einer Totalerhebung unterscheiden sich die Angaben von GEWOS positiv von den Daten sowohl der Bulwien AG (und damit der Deutschen Bundesbank; vgl. Abschnitte 3.3.4 und 3.3.5) als auch von den RDM-Daten (vgl. Abschnitt 3.3.1).

Die so gewonnenen Daten werden von GEWOS bereinigt um Grundstücksübertragungen aus Zwangsversteigerungen und aus Gefälligkeit sowie um Verträge über vorweggenommene Erbschaften und ähnliche Kontrakte, wie sie unter Verwandten häufig vorkommen. In die Immobilienmarktanalyse gehen also nur Verträge aus dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ ein (GEWOS 2002). Diese Bereinigung erklärt die Differenz zwischen den von GEWOS ermittelten *Immobilienumsätzen* und den von Aufina auf der Basis der Grunderwerbsteuer berechneten Transaktionsvolumina (vgl. Abb. 3-9).

Abbildung 3-9: Gegenüberstellung der Immobilienumsätze in Deutschland nach Aufina und GEWOS 1992 bis 2003 (in Mrd. Euro)



Quelle: GEWOS 2002 und Aufina 2003; Aktualisierung durch Schätzungen des ifo Instituts.

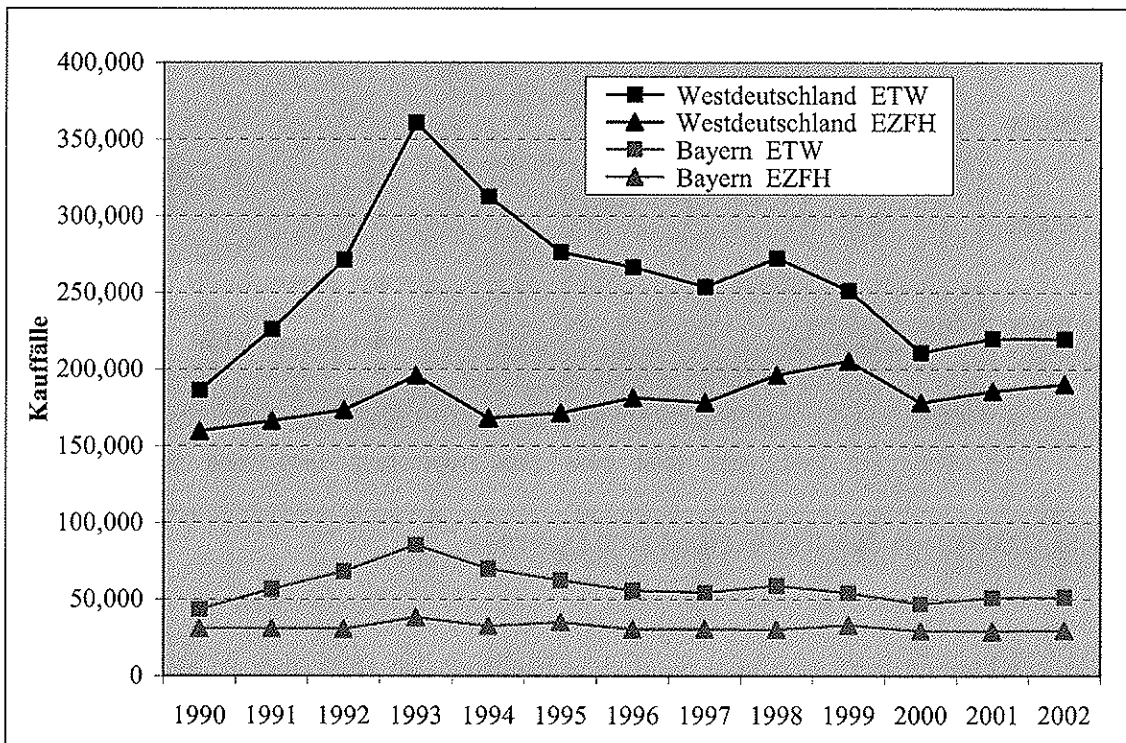
Auf Basis der IMA ermittelt GEWOS die *durchschnittlichen Preise* für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in West- und Ost- sowie in Gesamtdeutschland. Eine

Differenzierung nach Größe, Lage oder Wohnwert der Objekte wird von GEWOS nicht vorgenommen. Diese *fehlende Qualitätsbereinigung* (Standardisierung bzw. Typisierung; vgl. Abschnitt 3.1) ist als wesentlicher Nachteil für die Berechnung von Preisindizes für Wohnimmobilien (und damit für die vorliegende Untersuchung) anzusehen.

Die IMA-Angaben von GEWOS stellen also eher auf regionale und sachliche Quervergleiche ab; für Analysen der zeitlichen Verläufe der Preise für Wohnimmobilien sind sie weniger geeignet (Deutsche Bundesbank 2003 a). Die GEWOS-Datenreihen für Westdeutschland gehen bis in das Jahr 1989, die ost- und gesamtdeutschen Reihen bis 1995 zurück. Zudem führt GEWOS eine *regionale Differenzierung* durch, sodass Ergebnisse für die einzelnen Bundesländer sowie für 13 ausgewählte Regionen vorliegen.

Aus den von GEWOS zur Verfügung gestellten Datenreihen sind die Kauffälle und Umsätze für Eigentumswohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser in Westdeutschland sowie in Bayern ab dem Jahr 1990 zu entnehmen (vgl. Abb. 3-10).

Abbildung 3-10: Anzahl der Kauffälle bei Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und Eigentumswohnungen (ETW) in Westdeutschland und in Bayern nach GEWOS-IMA 1990 bis 2002

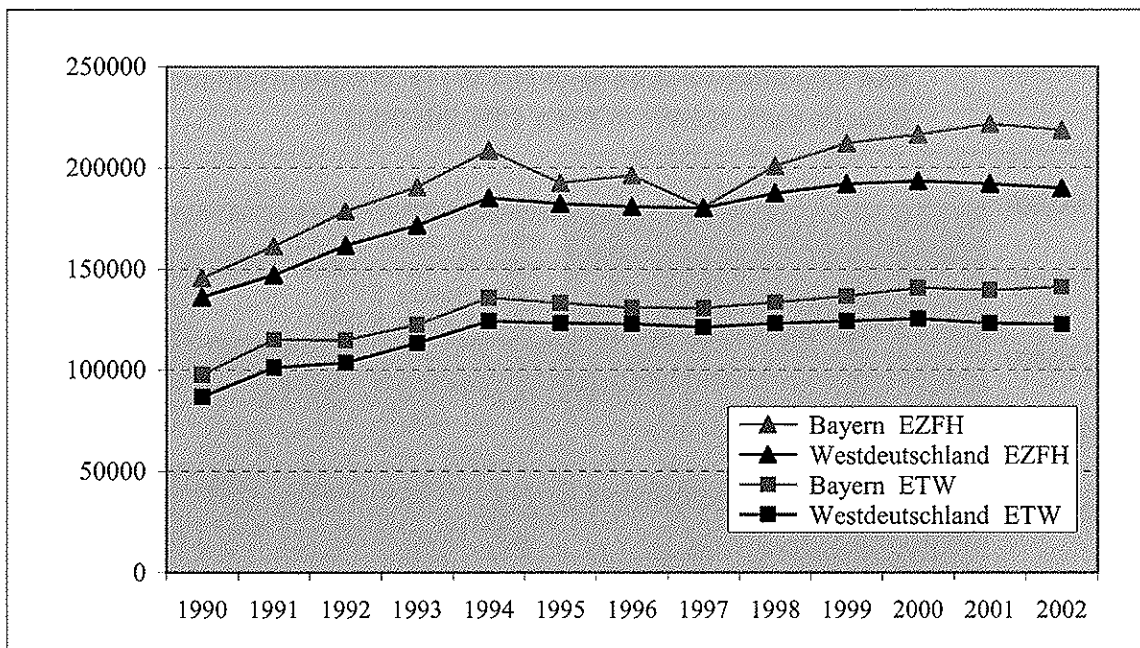


Quelle: GEWOS - Immobilienmarktanalyse IMA® 2002.

Bei den *Ein- und Zweifamilienhäusern* (EZFH) ist die Zahl der Kauffälle in Westdeutschland nach GEWOS-IMA unter leichten Schwankungen von über 150 000 auf rund 200 000 gestiegen; in *Bayern* lag sie ziemlich konstant bei rund 30 000. Die Zahl der Kauffälle mit *Eigentumswohnungen* (ETW) stieg 1993 sowohl in Westdeutschland (sehr markant; über 350 000) als auch in Bayern (rund 80 000) auf einen Spitzenwert; danach folgte in Westdeutschland ein steiler (2002: rund 220 000), in Bayern (2002: rund 50 000) ein moderater Rückgang.

Bei den *Durchschnittspreisen* bzw. (genauer) den *durchschnittlichen Kaufwerten* für *Ein- und Zweifamilienhäusern* (EZFH) gab es nach GEWOS-IMA in Westdeutschland seit 1990 zunächst eine deutliche Aufwärtsentwicklung, das Niveau stagnierte dann aber bei rund 170 000 bis 190 000 Euro (vgl. Abb. 3-11).

Abbildung 3-11: Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und Eigentumswohnungen (ETW) in Westdeutschland und in Bayern nach GEWOS-IMA 1990 bis 2002 (in Euro)



Quelle: GEWOS - Immobilienmarktanalyse IMA® 2002.

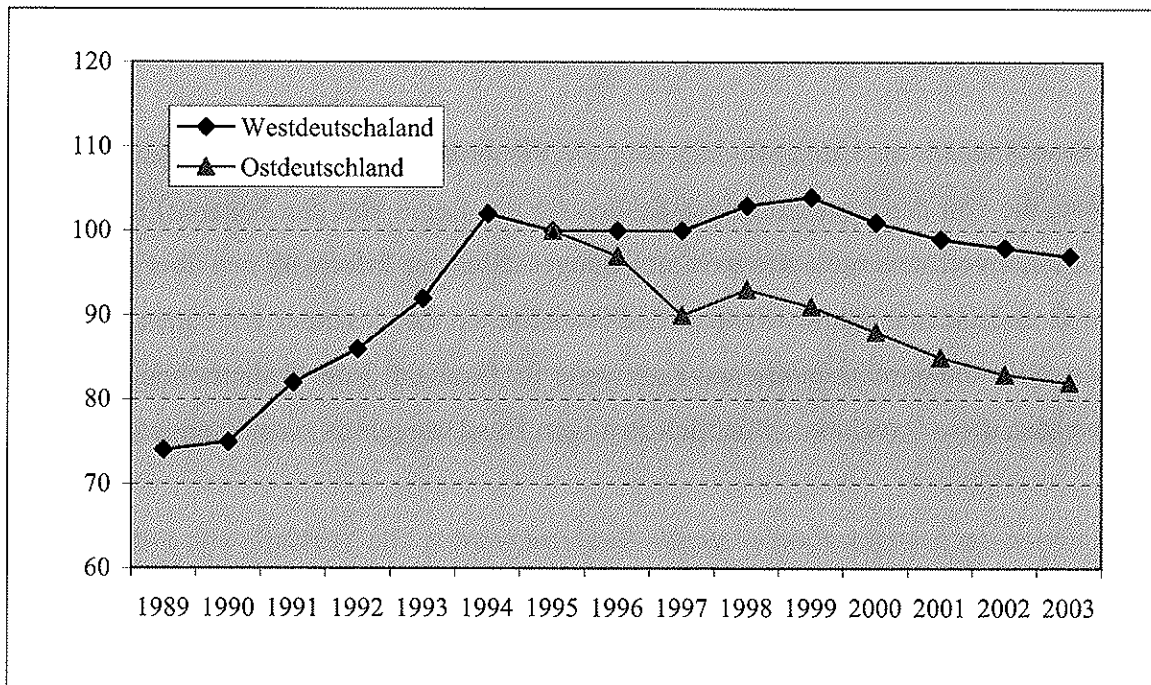
In *Bayern* kam es 1995 zu einem deutlichen Einbruch, ab 1998 aber zu einem kontinuierlichen Wiederanstieg, in dessen Verlauf der frühere Spitzenwert signifikant übertroffen wurde. Die Durchschnittspreise bzw. die *durchschnittlichen Kaufwerte* für *Eigen-*

tumswohnungen (ETW) liegen in Bayern im gesamten Beobachtungszeitraum um rund 20 000 Euro höher als in Westdeutschland; der Abstand hat sich bis zum aktuellen Rand sogar weiter vergrößert.

Basierend auf der von GEWOS erstellten und vertriebenen Immobilienmarktanalyse (IMA) veröffentlicht das *ifs* – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (Berlin) den auf einer IMA-Sonderauswertung basierenden *Deutschen Eigentums-Immobilien-Index DEIX* (vgl. Abb. 3-12).

Beim DEIX handelt es sich ebenfalls um einen „unechten“ Preisindex, der – zurückreichend bis in das Jahr 1989 – die Wertentwicklung von Einfamilienhäusern und von Eigentumswohnungen wiedergibt. Auch diese Angaben stellen eher auf regionale und sachliche Quervergleiche denn auf zeitliche Entwicklungen ab (vgl. oben). Der Index wird differenziert berechnet für West- und Ostdeutschland und die Bundesländer sowie für ausgewählte deutsche Regionen (ifs nach GEWOS 2002).

**Abbildung 3-12: Deutscher Eigentums-Immobilienindex (DEIX) nach ifs
(Index 1995 = 100)**



Quelle: Hausbau-Informationen des ifs – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, Folge 12/2002; Schätzungen des ifo Instituts.

Die *Gutachterausschüsse für Grundstückswerte* unterliegen in Deutschland länderspezifischen Verordnungen, aus denen sich unterschiedliche Gepflogenheiten bei der Datenaufbereitung und -bereitstellung ergeben haben. Die auf anonymisierten und aggregierten Mitteilungen örtlicher Gutachterausschüsse basierenden Untersuchungen des Arbeitskreises Wertermittlung des *Deutschen Städtetages* machen mit Nachdruck darauf aufmerksam, dass eine in allen Bundesländern einheitliche Auswertung mit identischen Parametern – auch in absehbarer Zukunft – nicht erfolgen kann (Schaar 2003 und Schaar 2002).

Inwieweit es GEWOS unter diesen Bedingungen dennoch gelingt, einheitliches und aussagekräftiges Datenmaterial zu gewinnen, kann von Außenstehenden abschließend nicht beurteilt werden; auch hier besteht also ein gewisses *Transparenzproblem*.

3.4.4 Auswertung der Notarverträge für die Statistik der Kaufwerte für Bauland

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Preisstatistik (§ 2 Nr. 5 und § 7) werden im Rahmen der amtlichen Statistik durchschnittliche *Kaufwerte für Bauland* ermittelt und vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich und jährlich in der Fachserie 17, Reihe 5, *Kaufwerte für Bauland* veröffentlicht (Statistisches Bundesamt 2003 b).²¹

Für diese Statistik auskunftspflichtig sind die Finanzämter und/oder die Gutachterausschüsse, die von den beurkundenden Stellen (in der Regel von den Notaren) auf Basis des Grunderwerbsteuergesetzes bzw. des Baugesetzbuches Informationen über die getätigten Grundstücksverkäufe erhalten. Die Statistischen Landesämter errechnen aus diesen Angaben die durchschnittlichen Kaufwerte für Bauland. Vom Statistischen Bundesamt werden diese Resultate schließlich zu einem Bundesergebnis zusammengefasst.

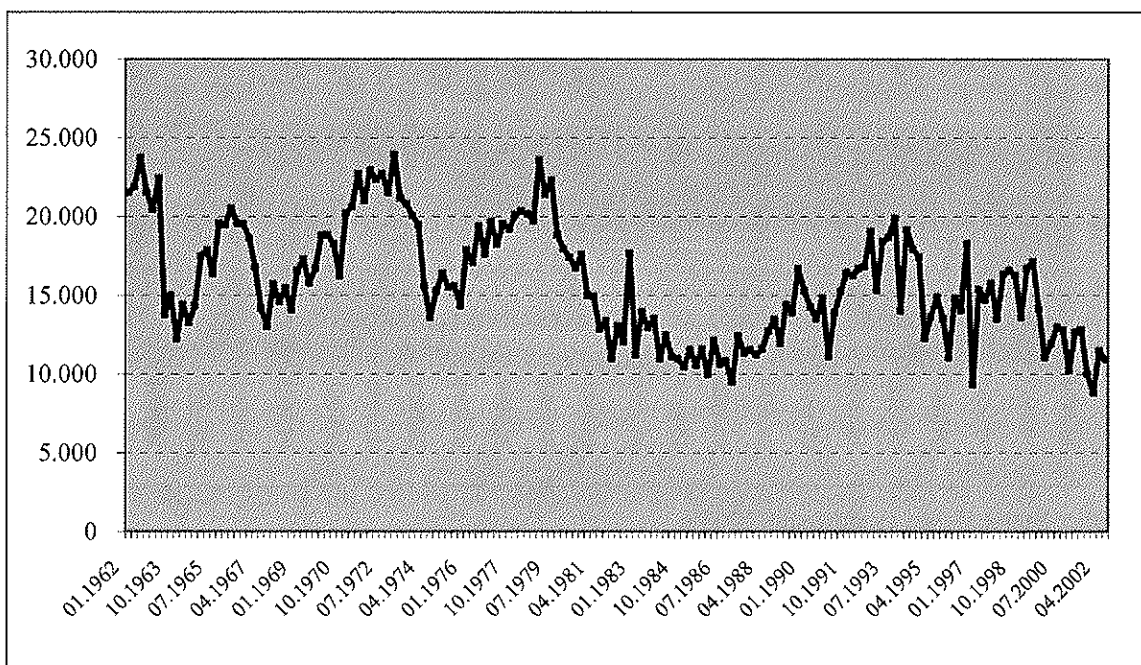
Im Rahmen der Statistik *Kaufwerte für Bauland* werden alle Verkäufe von *unbebauten Grundstücken* erfasst, die in den Baugebieten der Gemeinden liegen und deren Fläche 100 m² und mehr beträgt. Hierbei werden verschiedene Baulandarten unterschieden. Für die vorliegende Untersuchung liefert die Kategorie *Baureifes Land* die (relativ) nütz-

²¹ Schon der Begriff „Kaufwerte“ signalisiert, dass es sich *nicht* um *Preisindizes* handelt, weil keine Bereinigung um Qualitätseffekte erfolgt (vgl. Abschn. 3.1).

lichsten Informationen. In diese Kategorie werden Flächen eingeordnet, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Das heißt, dass die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung vorliegen und die Erschließung soweit vorangeschritten sein muss, dass eine sofortige Bebauung möglich ist.

Für das ehemalige Bundesgebiet liegt eine vierteljährliche Zeitreihe ab 1962 für die *Anzahl der Kauffälle* der Kategorie *Baureifes Land* insgesamt vor (vgl. Abb. 3-13). Die Zahl der Kauffälle schwankte ziemlich kräftig zwischen rund 10 000 und fast 25 000 pro Quartal. Nach einem Wiederanstieg bis Mitte der 1990er Jahre auf rund 20 000 ist die Zahl der Kauffälle bis zum aktuellen Rand wieder auf etwa 10 000 gesunken.

**Abbildung 3-13: Entwicklung der Zahl der Kauffälle für Baureifes Land
in vierteljährlicher Betrachtung 1962 bis 2002**



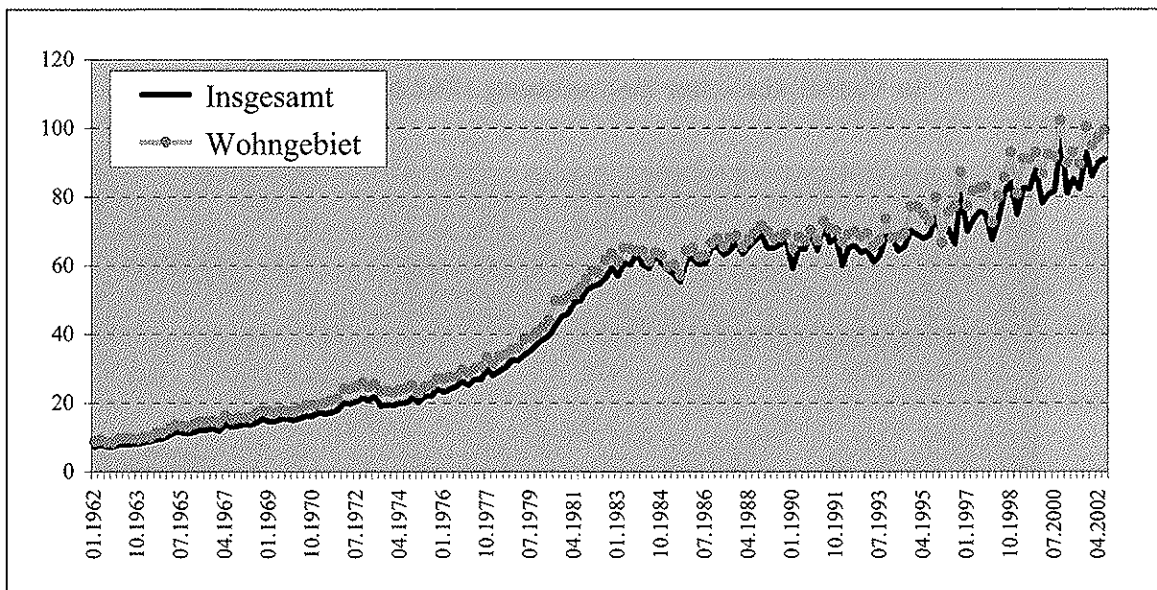
Quelle: Statistisches Bundesamt 2003 b.

Bei den Kaufwerten - ebenfalls ab 1962 - erfolgt beim Baureifen Land eine Untergliederung nach Wohn-, Dorf-, Geschäfts- und Industriegebieten. Die *durchschnittlichen Kaufwerte* sind seit 1962 (in nominaler Betrachtung; Wiedergabe der Zeitreihen unter Vorbehalten) permanent gestiegen (vgl. Abb. 3-14), wobei für Wohngebiete meist etwas über den Angaben für alle Baulandkategorien liegende Werte nachgewiesen werden.

Eine markante Verlaufsveränderung wird am Beginn der 1980er Jahre nachgewiesen als der Durchschnittswert für Baureifes Land in eine Phase mit annähernder Stagnation eintrat; erst seit Ende der 1990er Jahre wurde wieder ein kräftigerer Anstieg der durchschnittlichen Kaufwerte registriert, der bis zum aktuellen Rand angehalten hat.

Der Durchschnittswert für Baureifes Land in Wohngebieten, der zusätzlich wegen der großen *regionalen Unterschiede* nur bedingte Aussagekraft besitzt, hat 2002 die Marke von 100 Euro pro Quadratmeter erreicht.

Abbildung 3-14: Entwicklung der Kaufwerte für Baureifes Land in Westdeutschland insgesamt und in Wohngebieten 1962 bis 2002 (in Euro/qm)

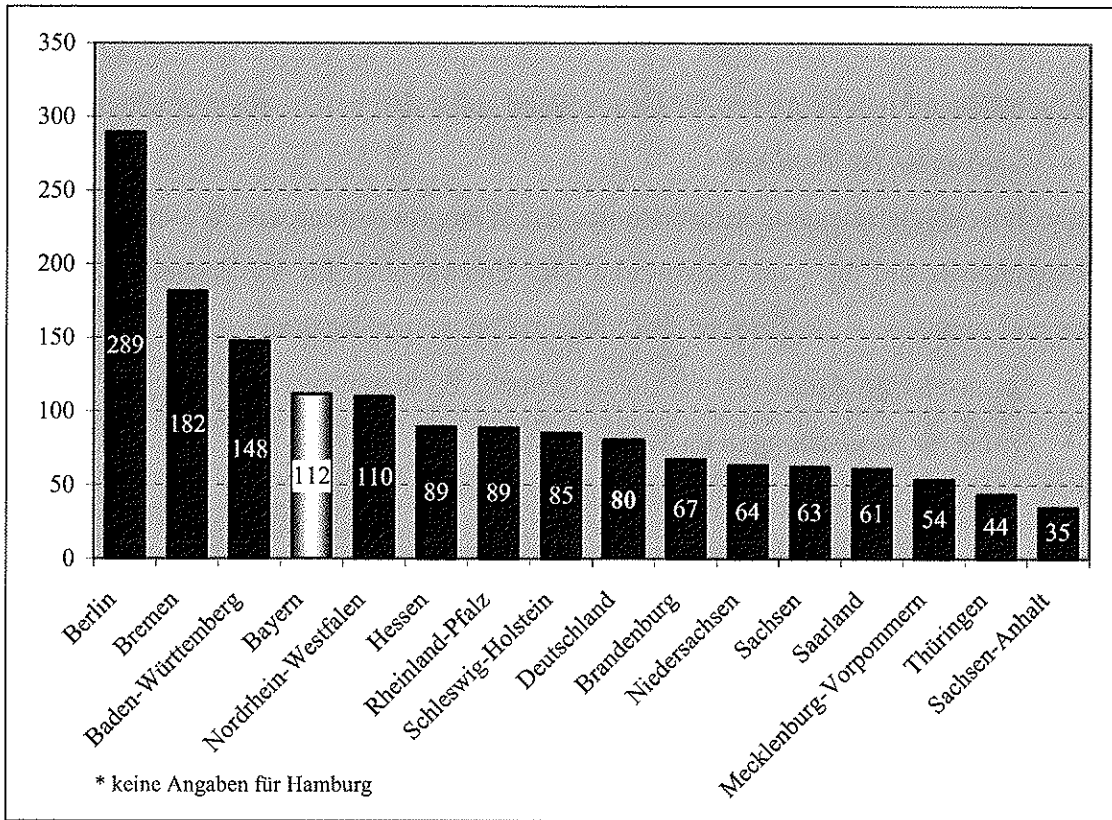


Quelle: Statistisches Bundesamt 2003 b.

Bei einer regionalen Differenzierung nach *Bundesländern* ergaben sich im 4. Quartal 2002 die höchsten durchschnittlichen Kaufwerte in den Stadtstaaten Berlin und Bremen (vgl. Abb. 3-15; Hamburg, für das keine Angaben vorlagen, wäre vermutlich ebenfalls ganz oben einzuordnen).

Bayern folgt mit 112 Euro/qm mit Abstand nach Baden-Württemberg und fast gleichauf mit Nordrhein-Westfalen. Am unteren Ende versammeln sich die neuen Bundesländer, aber Niedersachsen und Saarland haben sich dazwischen geschoben.

Abbildung 3-15: Durchschnittliche Kaufwerte für Baureifes Land in den Bundesländern* im 4. Quartal 2002 (in Euro pro qm)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2003 b.

Positiv anzumerken ist zu den *Kaufwerten für Bauland*, dass diese Statistik aus einer amtlichen Quelle sowohl Daten für Kauffälle und –werte (und damit für *Baulandumsätze*) als auch für Preise bzw. durchschnittliche *Kaufwerte* für baureife Grundstücke liefert und somit zwei in direktem Bezug zueinander stehende und zudem sehr weit zurückreichende Zeitreihen auf Quartalsbasis vorliegen.

Für die in dieser Studie zu bearbeitende Fragestellung bleibt aber wiederholt festzuhalten, dass die vorliegenden Daten *keine Preisreihen für Wohnungen* wiedergeben, sondern lediglich die *Durchschnittswerte* der tatsächlich transferierten unbebauten Grundstücke. Es kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass sich die Preise von Wohnimmobilien (standardisierte Eigenheime bzw. Reihenhäuser und Eigentumswohnungen) parallel zu diesen Grundstückswerten entwickelt haben. Die Angaben zu den Kauffällen baureifer Grundstücke lassen ebenfalls keine direkten Rückschlüsse auf die Umsätze mit derartigen Wohnimmobilien zu.

3.5 Exkurs 1: Weitere themen- und projektrelevante Daten der amtlichen Statistik

In der amtlichen Statistik gibt es für Deutschland außer den bereits angesprochenen

- *Kaufwerten für Bauland*

weitere einschlägig relevante Informationen zur Wertentwicklung von Wohnungen bzw. Wohngebäuden, auf die – als Indikatoren oder Ersatzgrößen für die Wohnimmobilienpreise und -umsätze – „hilfsweise“ zurückgegriffen werden könnte:

- *Veranschlagte Baukosten* für (neuerrichtete) Wohngebäude/Wohnungen
- *Preise für Bauleistungen* im Wohnungsbau.

Obwohl sich die Deutsche Bundesbank bei der Berechnung ihres „synthetischen“ Preisindex²² für Wohngebäude (vgl. Abschnitt 3.3.5) auf diese beiden Statistiken gestützt hat, ist gleich einschränkend darauf hinzuweisen, dass diese Daten (wie auch die Kaufwerte für Bauland; vgl. Abschnitt 3.4.3) nur sehr bedingt für die Zwecke der vorliegenden Untersuchung geeignet sind. Die knappe Darstellung in einem Exkurs erfolgt also eher der Vollständigkeit wegen.²² Außerdem plant das Statistische Bundesamt – ebenfalls aufbauend auf den verfügbaren amtlichen Statistiken –, einen eigenen

- *Preisindex für (Wohn-)Immobilien*

zu etablieren, auf den ebenfalls kurz eingegangen werden soll.

3.5.1 Veranschlagte Baukosten für Wohngebäude aus der Bautätigkeitsstatistik

Das System der amtlichen *Statistiken für den Bausektor* basiert in Deutschland für den Nachweis von Entwicklungen im Zeitablauf auf zwei tragenden Säulen:

- *Bauberichterstattung* (monatliche/jährliche Primärerhebungen bei Unternehmen bzw. Betrieben des Bauhauptgewerbes sowie – eingeschränkt – des Ausbaugewerbes) und
- *Bautätigkeitsstatistik* (Sekundärauswertung der bei den Bauaufsichtsbehörden der Gemeinden und Kreise vorliegenden Informationen zur Hochbautätigkeit).

²² Zu den einschlägig relevanten Daten und Informationen der amtlichen Statistik könnte man auch noch die *Wohnungsmieten* als Teil des Verbraucherpreisindex²² (einschließlich der Aufwendungen für selbstgenutztes Wohneigentum) rechnen (vgl. Deutsche Bundesbank 2003 a).

Während die Primärerhebungen der *Bauberichterstattung* Merkmale wie Umsatz, Beschäftigte und geleistete Arbeitsstunden sowie Auftragseingänge und -bestände in den baugewerblichen Betrieben/Unternehmen erfassen, sind Gegenstand der *Bautätigkeitsstatistik* die Genehmigungen und Fertigstellungen im Hochbau (Wohn- und Nichtwohngebäude; zu Tiefbauten gibt es keine vergleichbare Statistik) sowie die Fortschreibung des Wohnungsbestandes. Bei den hier interessierenden Wohngebäuden erfolgt eine Untergliederung in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Wohnheime.

Die Genehmigungsstatistik und die direkt aus dieser abgeleitete Fertigstellungsstatistik erfassen nur genehmigungs- oder meldepflichtige Baumaßnahmen, mit denen Wohn- oder Nutzraum geschaffen bzw. verändert wird. Dies geschieht vorwiegend durch Neubau, aber auch durch größere (und deshalb melde- bzw. genehmigungspflichtige) Baumaßnahmen im Gebäudebestand. In überwiegend mengenmäßiger Darstellung wird mit diesen Statistiken ein großer Teil der Hochbautätigkeit erfasst. Als einzige wertmäßige Größe werden die (im vorliegenden Kontext allenfalls relevanten) veranschlagten Baukosten zum Zeitpunkt der Baugenehmigung und nach Fertigstellung der Gebäude nachgewiesen.

Die *veranschlagten Baukosten* basieren auf Selbstauskünften der Bauherren und Architekten in den Bauanträgen. Da die Festlegung von Gebühren an dieser Größe anknüpft, werden die veranschlagten Baukosten systematisch zu niedrig angegeben und in die Statistiken einbezogen. Außerdem geben sie die Situation zum Zeitpunkt der Antragstellung wider; Baupreissteigerungen und Kostenüberschreitungen werden nicht berücksichtigt. Bei den Bestandsmaßnahmen ist die Erfassung extrem lückenhaft, weil nur die melde- bzw. genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen einbezogen werden.

Eine Untersuchung der Fachkommission „Kommunales Vermessungs- und Liegenschaftswesen“ des Deutschen Städtetages kommt zu dem Ergebnis, dass der Schwerpunkt des Marktgeschehens in den 56 in die Studie einbezogenen Städte im Jahre 2001 – ebenso wie in den Vorjahren – im *Wohnungsbestand* lag (Schaar 2002). Im Immobilienbericht 2003 der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG heißt es, dass die Zahl der Immobilientransaktionen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser um 30% höher liegt als die Zahl der Fertigstellungen im Neubau; der *Gebrauchtimmobiliemarkt* spiele eine immer bedeutendere Rolle (DG Hyp 2003).

Bereits diese knappen Hinweise zeigen, dass die veranschlagten Baukosten aus der Genehmigungs- bzw. Fertigstellungsstatistik allenfalls vage, wenig zuverlässige Hinweise auf Niveau und Entwicklung der *Herstellkosten* im Wohnungsneubau geben können. Als „Ersatzvariable“ für die (Entwicklung der) *Marktpreise* von neuen und gebrauchten Wohnimmobilien und für das *Transaktionsvolumen* mit (neuen) Wohnimmobilien sind sie nicht geeignet.

3.5.2 Amtliche Baupreis-Indizes für die Errichtung neuer Wohngebäude

In Reihe 4 der Fachserie 17 veröffentlicht das Statistische Bundesamt bislang in gedruckter Form vierteljährlich *Preisindizes für Bauwerke*, speziell für neuerrichtete Wohngebäude, mit denen die Entwicklung der Preise für ausgewählte Bauwerkskategorien sowie für die Instandhaltung von Wohngebäuden nachgewiesen werden sollen (Statistisches Bundesamt 2003 a). Dabei werden Daten für den Neubau in konventioneller Bauart für Wohngebäude insgesamt sowie für Einfamilien- und Mehrfamiliengebäude bereitgestellt.

Die Datengrundlage für diese Statistik bilden Repräsentativerhebungen bei rund 5.300 Berichtsstellen des Baugewerbes, die jeweils nach ihren Preisen – laut Statistischem Bundesamt soll es sich hierbei um *Marktpreise* bei Auftragsvergabe handeln – für eine Auswahl von ca. 220 als repräsentativ betrachteten Bauleistungen befragt werden.

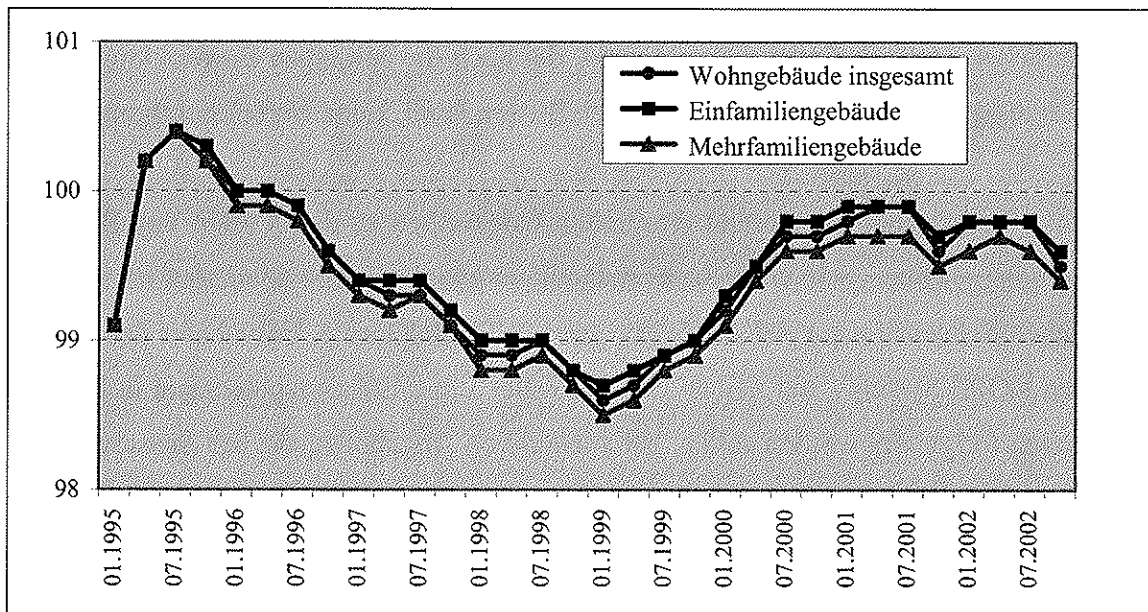
Die Bericht erstattenden Firmen melden den Statistischen Landesämtern jedoch keine absoluten Preise sondern lediglich die *Preisveränderungen* für die einzelnen Bauleistungsarten. Aus diesen Daten werden die jeweiligen Landesmesszahlen berechnet, aus denen das Statistische Bundesamt die Durchschnittsmesszahlen der verschiedenen Bauleistungen ermittelt. Deren gewogene Durchschnitte ergeben die verschiedenen *Preisindizes* für Bauleistungen.

Als Wägungszahlen werden die gemittelten Kostenanteile der jeweils tatsächlich erbrachten Bauleistungen an den Gesamtkosten der einzelnen Typen einer Bauwerkskategorie herangezogen. Die Indizes werden auf Basis der so genannten Laspeyres-Formel berechnet. Demzufolge bleiben die Wägungszahlen jeweils bis zur Umstellung auf ein

neues Basisjahr unverändert. Da von den Berichtsstellen lediglich die Preisveränderungen abgefragt werden, ist es nicht möglich, Informationen über die absoluten Preise bzw. Werte zu erhalten (Statistisches Bundesamt 2003 a).

Im Basisjahr 1995²³ sind die *Bauleistungspreise für Wohngebäude* zunächst gestiegen, ab 1996 aber deutlich zurück gegangen (vgl. Abb. 3-16). Der Tiefpunkt wurde 1999 mit etwa 98,5 Indexpunkten erreicht. Der anschließende Wiederanstieg führte bis 2001 fast wieder auf 100 Indexpunkte. Seitdem wird ein ganz leichtes Abbröckeln der Preise nachgewiesen, das wohl bis zuletzt angehalten hat.

Abbildung 3-16: Amtliche Preisindizes für Wohngebäude ^{a)} 1995 bis 2002
Index 1995 = 100



a) Neubau in konventioneller Bauart; Originalwerte ohne Umsatzsteuer.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2003 a.

Die Preise für *Einfamiliengebäude* waren bis Ende der 1990er Jahre etwas weniger zurückgegangen. Bis zum aktuellen Rand blieb der Abstand von rund 0,5 Prozentpunkten gegenüber den *Mehrfamiliengebäuden* bestehen, obwohl gerade der Eigenheimbau seit einigen Jahren kräftige Rückschläge zu verzeichnen hatte (vgl. Kapitel 2).

²³ Inzwischen wurden die Preisindizes auf das Basisjahr 2000 umgestellt.

Obwohl nach offiziellen Angaben die (Veränderungen der) tatsächlich am Markt erzielten Preise für die einzelnen Bauleistungen abgefragt werden, bleibt kritisch anzumerken, dass die Datenreihen wohl doch eher eine „theoretische Preisentwicklung“ von Standardbauwerken und nicht die *effektive Preisentwicklung* der tatsächlich errichteten Wohngebäude widerspiegeln. Hierfür spricht die Beobachtung von Experten, dass häufig doch interne (Vor-)Kalkulationssätze gemeldet werden.

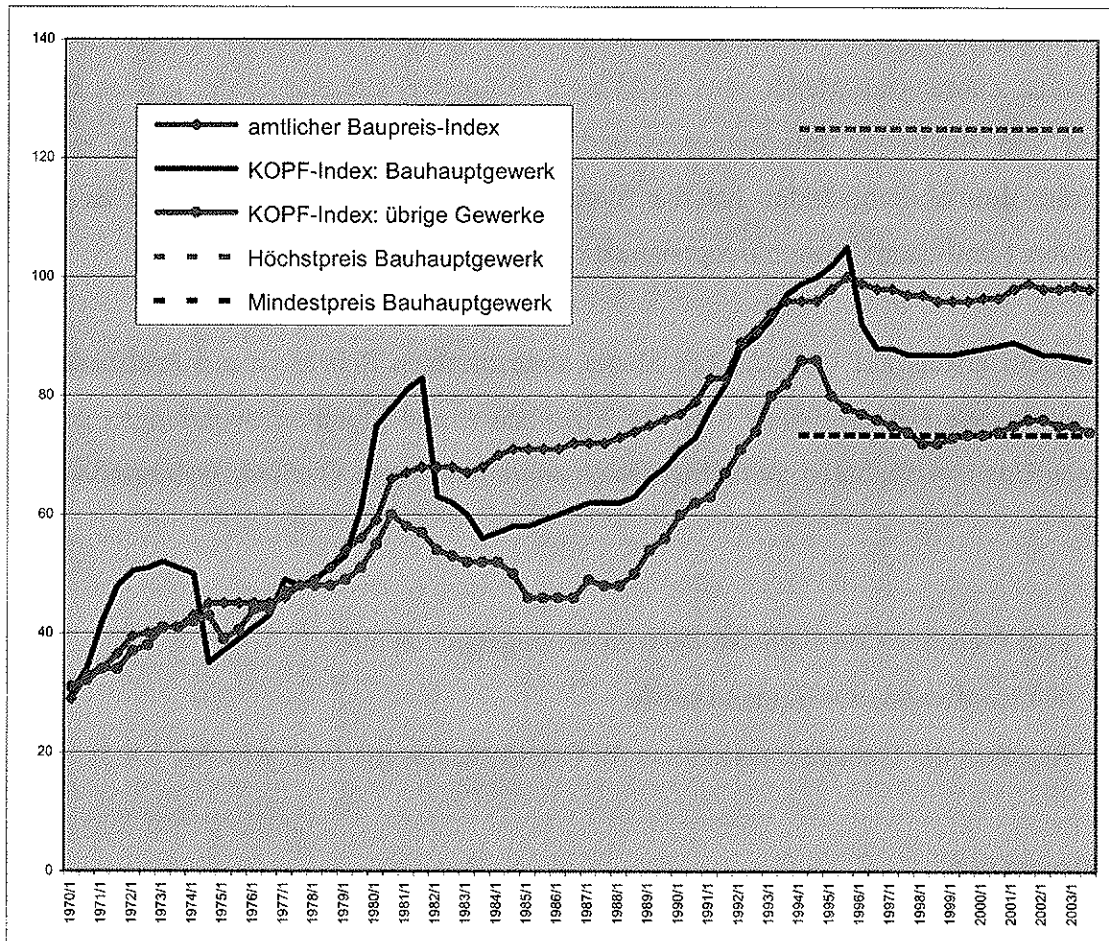
Für die den Baupreisindizes zugrunde gelegten Standardbauten werden die Preise auf Basis der addierten Einzelleistungen erhoben. Ein sehr wesentlicher Aspekt bleibt dabei unberücksichtigt: Bei der Errichtung von „realen“ Gebäuden spielt der Prozess des *Zusammensetzens* der einzelnen Leistungen eine bedeutende Rolle. Die Art und Weise, wie diese Prozesse geplant und ausgeführt werden, kann zu großen Unterschieden in der Effizienz und damit auch in den Gesamtkosten führen (Gluch/Behring/Rußig 2001). In der amtlichen Statistik findet dieser Aspekt, der auch die zeitlichen Entwicklungen der Bauleistungspreise bzw. der Baukosten beeinflussen kann, keine Berücksichtigung.

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelten Indexreihen zu den Kosten von Bauleistungen unterzeichnen, wie unter Sachverständigen gängigerweise anerkannt ist, die tatsächlichen *Schwankungen der Bauleistungspreise*. Heinz Grote, Entwickler des so genannten KOPF-Systems, mit dessen Hilfe in erster Linie Effizienzpotenziale in Bauunternehmen freigesetzt werden sollen, hat anhand von Angeboten, die bei Ausschreibungen tatsächlich den Zuschlag erhalten haben, einen eigenen *Baupreisindex* in langen Zeitreihen berechnet (vgl. Abb. 3-17). Die Kurvenverläufe lassen erkennen, dass die amtliche Statistik die „reale“ Baupreisentwicklung nur ungenau abbildet; dies gilt sowohl für das Bauhauptgewerk (Rohbauarbeiten) als auch – und sogar noch stärker – für die übrigen Gewerke (Ausbauarbeiten).

Insbesondere die *konjunkturellen Ausschläge* der Baupreisentwicklung werden in der amtlichen Statistik nicht adäquat abgebildet. Die Kalkulatoren der Bauunternehmen, auf deren Befragung die amtliche Statistik beruht, machen (nach Grote, aber auch nach vielen anderen Experten) ihre Preisangaben auf Basis der – meist steigenden – *Kosten* plus einem Zuschlag für Risiko und Gewinn. Dies habe zur Folge, dass der Baupreisindex eine stets mehr oder weniger deutlich steigende Tendenz aufweise. Würde man bei Bauherren und Planern nach den tatsächlich gezahlten *Preisen* fragen, so ergäbe sich ein

signifikant anderes Bild: Je nach konjunktureller Lage lägen diese Angaben um bis zu 25% unter- oder oberhalb der von der amtlichen Statistik ermittelten Preise für Bauleistungen (Grote 2002).

Abbildung 3-17: Baupreisentwicklung im Vergleich: Amtlicher Baupreis-Index und KOPF-Indizes 1970 bis 2003 (amtlicher Index: 1995 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2003 a und Grote 2003;
vereinfachte Darstellung des ifo Instituts mit Halbjahreswerten.

Als Resümee aus diesen knappen Erläuterungen lässt sich festhalten: Die amtlichen *Preisindizes für Bauleistungen* erscheinen nur unter beträchtlich großen Vorbehalten als geeignet, in die Berechnung von „synthetischen“ *Preisindikatoren für Wohnimmobilien* einbezogen zu werden. Immerhin stehen sie in sehr langen Zeitreihen zur Verfü-

gung, und sie liegen auf Quartalsbasis vor (was für die „Zerlegung“ anderer Preisreihen genutzt werden könnte).

3.5.3 Stand der Vorbereitungen für einen Preisindex für (Wohn-)Immobilien des Statistischen Bundesamtes

Aufgeschreckt durch die Veröffentlichung von Preisindizes für Wohnimmobilien durch die Deutsche Bundesbank sowie die Europäische Zentralbank und die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich, aber wohl auch in (später) Erkenntnis der großen Bedeutung von fundierten Informationen und Daten über die Preisentwicklung auf den (Wohn-)Immobilienmärkten hat das Statistische Bundesamt 2003 Arbeiten an einem eigenen (amtlichen) Immobilienpreisindex begonnen.

In einem ersten, auf europäischer Ebene abgestimmten Schritt ist ein *Preisindex für neuerrichtete Wohngebäude* bzw. für Eigenheime und Eigentumswohnungen geplant, der auf den verfügbaren amtlichen Daten sowie sonstigen Quellen, insbesondere also auf

- dem Preisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden und
- den Kaufwerten für Bauland sowie
- Angaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (vgl. Abschn. 3.4.3),

aufbauen soll.

Die Einbeziehung des *Gebrauchtwohnungsmarktes* sowie von *Nichtwohngebäuden* (und Tiefbauten) ist für einen späteren Zeitpunkt geplant. Angaben zu den *Transaktionsvolumina* bzw. den Umsätzen auf den (Wohn-)Immobilienmärkten sollen – zunächst – nicht erarbeitet werden.

Als Verfahren zur Qualitätsbereinigung ist die Schätzung *hedonischer Preise* (vgl. Abschnitt 3.1) vorgesehen. Die Wohngebäude sollen untergliedert werden in *Eigenheime und Eigentumswohnungen*. Die Berechnungen werden auf Quartalsbasis (denkbar wären von der Datenlage her auch monatliche Angaben) zunächst bei den Statistischen Lan-

desämtern durchgeführt; es wird also eine regionale Differenzierung nach Bundesländern sowie möglicherweise weiter für Raumordnungsregionen geben. Anschließend erfolgt die Zusammengewichtung und die Veröffentlichung durch das Statistische Bundesamt. Erste Ergebnisse, die auch im Harmonisierten Verbraucherpreis-Index (HVPI) verwendet werden sollen, sind für Mitte 2004 angekündigt.

Die Vorgehensweise des Statistischen Bundesamtes trifft hinsichtlich der Reihen, auf denen der amtliche *Preisindex für (Wohn-)Immobilien* basieren soll, bezüglich des Niveaus, insbesondere aber der zeitlichen Entwicklungen auf die oben angesprochenen Vorbehalte und Einwände.

Zu bedauern ist, dass zunächst lediglich ein *Preisindex für neue Wohngebäude* berechnet werden soll, der *Gebrauchtwohnungsmarkt* sowie die übrigen Bauwerke (*Nichtwohngebäude* und *Tiefbauten*) also nicht einbezogen werden, und dass nicht versucht wird – relevant aus der Sicht der vorliegenden Untersuchung –, simultan und konsistent auch die *Immobilienumsätze* zu erfassen.

3.6 Zusammenstellung und Bewertung der Datenbasis zu Preisen und Umsätzen für Wohnimmobilien in Deutschland und in Bayern

Die Tatsache, dass es in Deutschland keine amtlichen Statistiken und keine sonstigen allgemein anerkannten Daten zu *Wohnimmobilienpreisen und -umsätzen* gibt, hat nicht dazu geführt, dass überhaupt keine Zahlenangaben „auf dem Markt“ sind. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall: Die „amtliche Lücke“ wird von einer Vielzahl von Datenanbietern aufgefüllt, von denen die Wichtigsten in diesem Kapitel 3 vorgestellt und abgehandelt worden sind.

Abschließend sollen die Primär- und Sekundärquellen noch einmal im Überblick dargestellt werden (vgl. Übersicht 3-1 a und 3-1 b); auf wiederholende Einzelerläuterungen wird dabei verzichtet – die Angaben in den beiden Übersichten sprechen für sich selbst und außerdem können weitere Details in den vorstehenden Erläuterungen oder in den verwendeten Materialien nachgelesen werden.

Übersicht 3-1 a: Bewertung der Originär-/Primär- und der Sekundärquellen für Wohnimmobilienpreise und –umsätze (Teil 1)

Originär- bzw. Primär-Quellen	Sekundärquellen und Berichte	Informationen zu		Anmerkungen / Problematik
		P	U	
IMMOBILIEN-MAKLER	RDM und VDM: Immobilienpreisspiegel	(x)	(x)	<ul style="list-style-type: none"> • längst nicht alle Käufe werden über Makler abgewickelt • Angaben nur für ausgewählte Städte, deshalb Repräsentativität nicht gegeben • keine konsistenten Umsatzangaben
KREDITINSTITUTE und BAU-SPARKASSEN	LBS: Preisspiegel	(x)		<ul style="list-style-type: none"> • basiert auf Umfragen bei/Angaben von Immobilienvermittlern von LBS und Sparkassen • Daten nur für ausgewählte Städte, deshalb Repräsentativität nicht gegeben • nur kurze Zeitreihen und keine konsistenten Umsatzangaben
ZEITUNGS-ANNONCEN	keine geeigneten Auswertungen und Berichte verfügbar	(x)		<ul style="list-style-type: none"> • unvollständige und nicht repräsentative Angaben • angegebene Preise werden oft nicht erzielt (keine Marktpreise) • teilweise unterschiedliche Preise für ein und dasselbe Objekt • Recherche sehr aufwändig
EXPERTEN und GUTACHTER	Umfragen und Erhebungen	(x)	(x)	<ul style="list-style-type: none"> • Qualität der Daten abhängig von Auswahl, Umfang, Durchführung und Auswertung der Erhebungen • aufwändige Datenbeschaffung
	BULWIEN AG: Immobilien-Preis-Index	(x)	(x)	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschöpfung der verfügbaren Quellen, dabei aber unzureichende Transparenz über Basisdaten und Methoden • Angaben zu Preisen von neuen RH und ETW: Zeitreihen ab 1975 • Angaben zu Kaufwerten und Umsätzen von ETW: Zeitreihe ab 1990 • Datenbasis: 50 westdeutsche Städte, deshalb mangelnde Repräsentativität • nicht ausreichende Standardisierung bei Lagekriterium • problematisches Hochrechnungsverfahren mit konstanten Einwohnerzahlen (besser: Transaktionsvolumen) • Umsätze nach Gutachterausschüssen und weiteren Quellen
	DEUTSCHE BUNDES-BANK	(x)		<ul style="list-style-type: none"> • Basisdaten von Bulwien AG, deshalb gleiche Qualität (Möglichkeiten und Einschränkungen) • problematische Begründung: „Kosten der Datenbeschaffung“ • keine Immobilienumsätze • für Preise (Wohn- und Nichtwohngebäude) laufende Aktualisierung mit Quartalsdaten geplant
	EZB BIZ	(x)		<ul style="list-style-type: none"> • Grundlage für europäische Vergleiche der Entwicklung von Immobilienpreisen und –umsätzen • europaweit hochgradig unterschiedliche Qualität der Angaben

P: Preise; U: Umsätze; x: Angaben zu Preisen/Umsätzen auf der Basis aller Immobilienerwerbe (im räumlichen Zuständigkeitsbereich); (x): Angaben zu Preisen/Umsätzen nur für bestimmte Immobilienkategorien und/oder auf der Basis ausgewählter Städte (eingeschränkte Repräsentation und deshalb begrenzte Datentauglichkeit).

Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung (2004).

Übersicht 3-1 b: Bewertung der Originär-/Primär- und der Sekundärquellen für Wohnimmobilienpreise und -umsätze (Teil 2)

Originär- bzw. Primär-Quellen	Sekundärquellen und Berichte	Informationen zu		Anmerkungen / Problematik	
		P	U		
NOTARE ↳ ↳ ↳ ↳ ↳ ↳ ↳	(streng vertrauliche Unterlagen, gesetzlich geregelte Weitergabe)	./.	./.	<ul style="list-style-type: none"> mit großem Abstand vollständigste Datensammlung mit vielfältigen Informationen zur Qualität der Objekte Information für „Dritte“ nicht zugänglich (auch nicht für Forschung) 	
	Grundbuch-/ Vermessungsämter	./.	./.	<ul style="list-style-type: none"> Auswertung nur für Fortschreibung der Grundbücher bzw. Kataster Auskünfte/Daten nur bei begründetem Interesse, kein allgemeiner Zugang 	
	Finanzämter und Finanzministerien (Länder/Bund)			<ul style="list-style-type: none"> Informationen nur für Berechnung und Erhebung der Grunderwerbsteuer Erteilung der Freigabe für Änderung der Grundbücher/Kataster Daten nicht für „Dritte“ zugänglich 	
	↳ Statistische Landesämter/ Statistisches Bundesamt Grunderwerbsteuerstatistik			<ul style="list-style-type: none"> Grundlage für Berechnung von Immobilienumsätzen Bereinigung um nicht-marktmäßige Transaktionen erforderlich keine Differenzierung nach Gebäude-/Wohnungskategorien lange Zeitreihen vorhanden 	
	↳ Aufina sowie RDM, GEWOS GmbH, Bulwien AG u.a.			x	<ul style="list-style-type: none"> Berechnung der Immobilienumsätze (mit regionaler Differenzierung) keine originäre Untergliederung nach Gebäudekategorien meist ohne Bereinigung um nicht-marktmäßige Transaktionen (Ausnahme: GEWOS GmbH)
	↳ Statistische Landesämter/ Statistisches Bundesamt Statistik der Kaufwerte für Bauland	(x)	(x)		<ul style="list-style-type: none"> nur Käufe/Verkäufe von unbebauten Grundstücken keine Preise, sondern durchschnittliche Kaufwerte für Bauland Grundstückswerte schwanken anders als Immobilienpreise lange Zeitreihe zurückreichend bis 1962 mit Angaben für Quartale
	↳ Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Grundstücksmarktberichte	x	x		<ul style="list-style-type: none"> erhalten Kopien sämtlicher Grundstücksverträge, deshalb umfangreiche, aber vertrauliche Informationen führen umfangreiche und differenzierte, nicht allgemein zugängliche Kaufpreissammlung veröffentlichte Berichte von unterschiedlicher Qualität und nicht von allen Städten bzw. Landkreisen wenige Ausschüsse auf Landesebene, deshalb mühsame Aufbereitung
↳ GEWOS GmbH IMA ↳ ifs DEIX		x	x	<ul style="list-style-type: none"> „Tertiärquelle“ ohne Qualitätsbereinigung (keine Standardisierung oder Typisierung nach Größe, Wohnwert, usw.) volle Flächendeckung (Totalerhebung) durch Auswertung der (komplettierten) Berichte der Gutachterausschüsse mit regionaler Differenzierung Angaben für EZFH und ETW mit Zeitreihen ab 1990 Sonderauswertung von GEWOS für ifs 	

P: Preise; U: Umsätze; x: Angaben zu Preisen/Umsätzen auf der Basis aller Immobilienerwerbe (im räumlichen Zuständigkeitsbereich); (x): Angaben zu Preisen/Umsätzen nur für bestimmte Immobilienkategorien und/oder auf der Basis ausgewählter Städte (eingeschränkte Repräsentation und deshalb begrenzte Datentauglichkeit).

Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung (2004).

Auf der Grundlage dieser aufwändigen Recherchen zur Datenlage können mit kritischen Kommentaren versehene **Empfehlungen** ausgesprochen werden, welche der zur Verfügung stehenden *Datenreihen* in den empirischen Überprüfungen des Modellansatzes von Ortalo-Magné/Rady Verwendung finden sollen (vgl. Übersicht 3-2). Bei der Auswahl hat das Kriterium eine wichtige Rolle gespielt, ob und in welcher Qualität von den verschiedenen Quellen nicht nur **Preis-**, sondern auch (konsistente) **Umsatzangaben** zu **Wohnimmobilien** bereitgestellt werden.

Übersicht 3-2: Preisindikatoren für Wohnimmobilien in Deutschland: Auswahl und Empfehlungen für die Modell-Schätzungen

<p>➤ Bulwien AG</p>	<ul style="list-style-type: none"> • lange Zeitreihen für Neubauten (ab 1975; mit Bestandswohnungen ab 1990) • Standardisierung und Typisierung für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen • Probleme: Transparenz (Ursprungsdaten und Methodik), Flächenabdeckung und regionale Differenzierung, Zusammengewichtung der Einzelstädte, Typisierung nach Lage; keine konsistenten Umsätze
<p>➤ Deutsche Bundesbank</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Datenbasis: Bulwien AG, deshalb gleiche Vorteile und Probleme (Umrechnung aus Index-Angaben mit Absolutwerten von Bulwien erforderlich) • Angaben sind „quasi-amtlich“ und mit hohem Prestige versehen (Bulwien im „Adelsstand“) • Regelmäßige Aktualisierung (mit Quartalswerten) sowie später Einbeziehung von Nichtwohngebäuden geplant • Angaben zu Immobilienumsätzen nicht verfügbar und nicht im Programm
<p>➤ GEWOS GmbH</p>	<ul style="list-style-type: none"> • breite Datenbasis mit voller Flächenabdeckung (nicht nur Städte, auch ländliche Gebiete) • Standardisierung erfolgt nicht, nur reine Durchschnittsbetrachtung • relativ kurze Zeitreihen (ab 1990)
<p>➤ Statistisches Bundesamt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • nur Durchschnittswerte für unbebaute Grundstücke, deshalb allenfalls als Referenzgrößen geeignet • sehr lange Zeitreihen mit Quartalswerten • tiefe regionale Untergliederung (Bundesländer sowie Raumordnungsregionen, Stadt- und Landkreise)

Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung, München (2004).

Aus der Vielzahl der verfügbaren Quellen konnten zwar für *Deutschland* einige Datenreihen zu *Wohnimmobilienpreisen und -umsätzen* als für die vorliegende Untersuchung durchaus brauchbare Datenbasis herausgefiltert werden. Sämtliche dieser Datenreihen sind allerdings mit gewichtigen *Einschränkungen* zu versehen.

Für *Bayern* konnten aus den ausgewählten Quellen keine vergleichbaren Datenreihen beschafft werden. Für die Modell-Schätzungen muss deshalb „hilfsweise“ auf Angaben für zwei ausgewählte Städte (München und Passau) zurückgegriffen werden.

Die *Zeitreihen für Deutschland* sind 28 bzw. 13 Jahre lang (Quartalswerte gibt es hierzu nicht). Zumindest der lange Zeitraum müsste für eine gute Absicherung der empirischen Schätzungen ausreichen, zumal die beiden hierfür bereit gestellten Zeitreihen ausgeprägte zyklische Schwankungen aufweisen (vgl. Abb. 3-18).

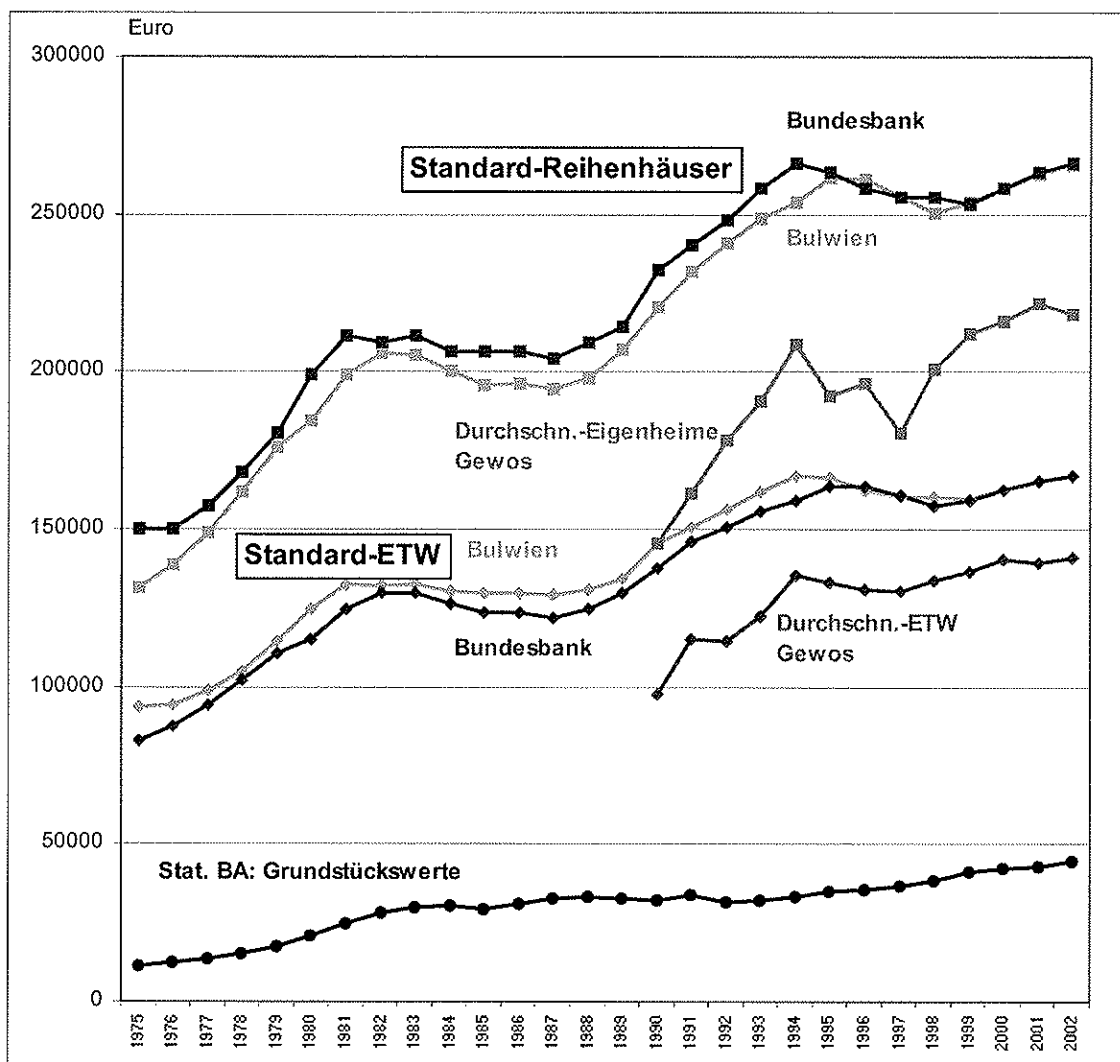
Die langen Zeitreihen gibt es von Bulwien AG (und damit von der Deutschen Bundesbank) nur für *Neubauten* von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen, was zu Verzerrungen gegenüber den Angaben von GEWOS GmbH führt, in die Transaktionen sowohl mit neu errichteten Wohngebäuden/Wohnungen als auch mit *Bestandswohnungen* einbezogen werden. Außerdem ist zu diesen *Ergebnissen* festzuhalten:

- *Eigenheime*: Die Werte von Bulwien AG und Deutsche Bundesbank (aus den Index-Angaben errechnet mit dem Absolutwert von Bulwien AG für 2000) für die Standard-Reihenhäuser liegen erwartungsgemäß sehr nahe beieinander, die Verläufe sind aber nicht völlig identisch (ohne dass für die Abweichungen eine Erklärung gefunden werden konnte).

Der von GEWOS GmbH angegebene Durchschnittswert für alle Eigenheime ist wesentlich niedriger, obwohl diese Gebäude im Durchschnitt größer sind als ein Standard-Reihenhaus und außerdem Neubau- und Bestandstransaktionen zusammengefasst werden.

Eine Erklärung ist in der Datenbasis zu suchen, die bei Bulwien AG und Deutsche Bundesbank lediglich aus 50 westdeutschen Städten hochgerechnet wurde, während in die Angaben der GEWOS GmbH das Gesamtgebiet einbezogen wird (in ländlichen Gebieten sind die Durchschnittspreise für Eigenheime systematisch wesentlich niedriger).

Abbildung 3-18: Preisindikatoren für Wohnimmobilien und Kaufwerte für Bauland im Vergleich: 1975/90 bis 2002



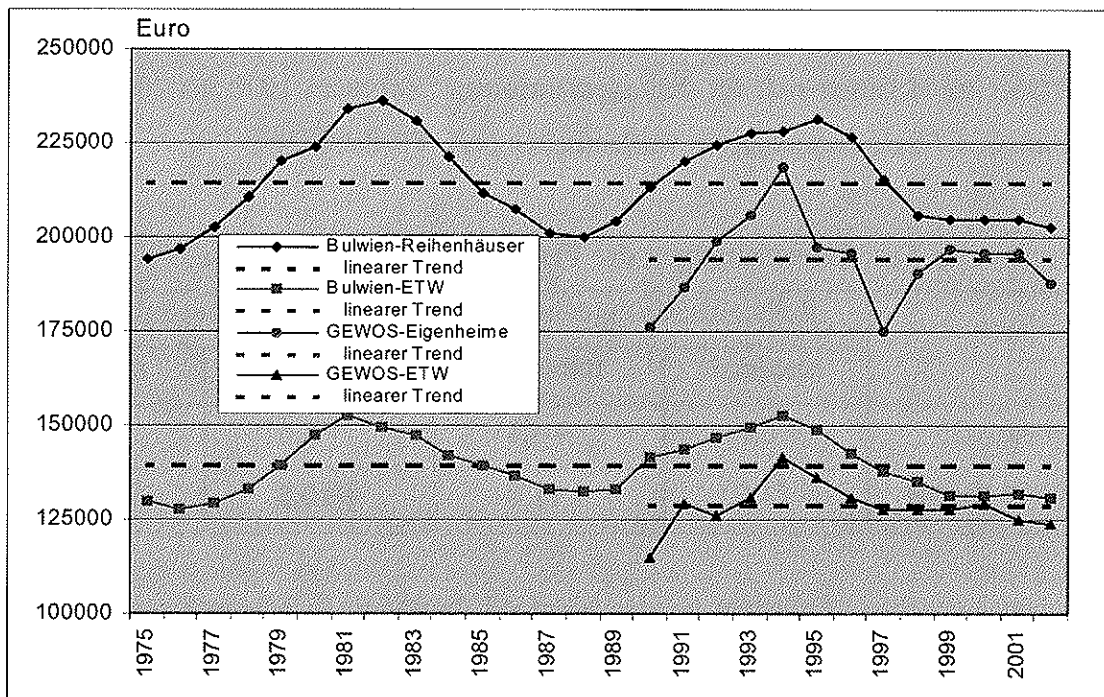
Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung (2004) nach Bulwien AG (2003 a); Deutsche Bundesbank (2003 a); GEWOS (2003); Statistisches Bundesamt (2003 b).

- Eigentumswohnungen:** Auch hier gehen in die langen Preisreihen von Bulwien AG und Deutscher Bundesbank (wieder aus den Index-Angaben errechnet mit dem Absolutwert von Bulwien AG für 2000; geringfügige Abweichungen zwischen diesen beiden Reihen ohne Erklärung) nur neuerrichtete Standard-Eigentumswohnungen ein (ob diese für das ganze Segment der Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden ausreichend repräsentativ sind, muss hier offen bleiben); die Schwankungen sind ebenfalls deutlich, aber doch weniger stark ausgeprägt als bei den Reihenhäusern. Die Preisangaben von GEWOS GmbH liegen auch hier niedriger – mit den gleichen „Fragezeichen“ und Erklärungsversuchen wie bei den Eigenheimen.

- **Kaufwerte für Bauland:** Die Kaufwerte für baureifes (unbebautes Wohn-)Bauland, die hier nur für Vergleichszwecke aufgenommen wurden, zeigen (zumal bei dem verwendeten einheitlichen Maßstab; die Absolutwerte wurden für diese Darstellung aus den Durchschnittswerten pro Quadratmeter für ein 500 qm großes Grundstück errechnet) einen vergleichsweise ruhigen Verlauf. Dies darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch bei den Kaufwerten für Bauland in früheren Perioden markante Preisbewegungen registriert wurden; erst seit Mitte der 1990er Jahre sind die Ausschläge kleiner (allerdings nur in einzelnen Jahren negativ) geworden.

Eine Möglichkeit, die *Schwankungsintensität* bzw. die Stärke der *Fluktuationen* der vorgestellten *Preisindizes für Wohnimmobilien* zu vergleichen, besteht in der Analyse der jeweiligen (absoluten oder prozentualen) Trendabweichungen (vgl. Abb. 3-19).

Abbildung 3-19: Trendabweichungen ^{a)} der Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen ^{b)} 1975/90 bis 2002



a) Abweichungen vom linearen, um den Durchschnittswert in die Horizontale „gedrehten“ Trend.

b) Preise für Standard-Eigenheime/-Wohnungen (Bulwien) sowie Durchschnittswerte (GEWOS).

Quelle: Bulwien AG (2003 a); GEWOS GmbH (2003);
Berechnungen und Schätzungen des ifo Instituts.

Sämtliche der dargestellten Trendabweichungen wurden von linearen Trends berechnet, weil durch die Verwendung nicht-linearer Funktionen keine (wesentliche) Verbesserung der Anpassungen erreicht werden konnte.

Bei den *absoluten Trendabweichungen* zeigen die langen Zeitreihen von Bulwien AG (Ähnliches gilt für die Reihen der Deutschen Bundesbank) sowohl für die Reihenhäuser als auch für die Eigentumswohnungen sehr gleichmäßige Schwankungen mit Maximal-Abweichungen vom Trend von rund +21 600 bis –20 400 Euro bei den Reihenhäusern und von rund +13 400 bis –11 700 Euro bei den Eigentumswohnungen. Bei den wesentlich kürzeren Preisreihen von GEWOS GmbH sind die Abweichungen vom Trend (bei um rund 20 000 bzw. über 10 000 Euro niedrigeren Absolutwerten) Anfang bis Mitte der 1990er Jahre deutlich „zackiger“ (mit fast +25 000/-19 000 Euro bei Eigenheimen sowie nahezu +12 900/-13 600 Euro bei Eigentumswohnungen). Dieses Ergebnis kommt etwas überraschend, weil man bei den auf Angaben zum Gesamtgebiet basierenden Werte von GEWOS GmbH eigentlich einen glatteren Verlauf erwartet hätte.

Die Unterschiede in der Schwankungsintensität der Preisreihen von Bulwien AG und GEWOS GmbH lassen sich für den „gemeinsamen“ Zeitraum 1990 bis 2002 mit den *prozentualen Trendabweichungen* verdeutlichen (vgl. Texttabelle):

Prozentuale Trendabweichungen der Preise für Wohnimmobilien 1990 bis 2002				
	Reihenhäuser/Eigenheime		Eigentumswohnungen	
	maximal	minimal	maximal	minimal
Bulwien AG	+ 6,9	– 4,3	+ 8,6	– 4,7
GEWOS GmbH	+ 13,5	– 11,0	+ 10,5	– 12,3

Die oben gemachten Aussagen werden hierdurch bestätigt: In beiden Kategorien von Wohngebäuden/Wohnungen schwanken die Preisreihen von GEWOS GmbH signifikant stärker als die von Bulwien AG (und damit die der Deutschen Bundesbank), obwohl wegen der Einbeziehung auch der ländlichen Gebiete „eigentlich“ eine *geringere Volatilität* zu erwarten wäre (die bei GEWOS GmbH fehlende Standardisierung kann dieses Ergebnis nicht erklären). Inkonsistenzen bzw. Widersprüche scheinen also sowohl bei den Niveaus als auch bei den Verläufen zu bestehen.

Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank könnte in den von ihr verwendeten, auf Bulwien AG basierenden Zeitreihen die *Steilheit des Trendanstiegs* etwas unterschätzt sein,²⁴ die Zyklik bzw. die *Volatilität* scheine aber – verglichen mit anderen Preisreihen – ziemlich gut abgebildet zu werden (Deutsche Bundesbank 2003 a). Diese Aussage bedarf nach den hier dargestellten Ergebnissen der weiteren Überprüfung.

Zusammenfassend lässt sich als Ergebnis der Datenrecherchen festhalten, dass (gerade auch im Vergleich zu anderen europäischen Ländern; vgl. Abschn. 3.7; vgl. ECB 2003, BIZ 2003) **brauchbare Preisreihen** für Wohnimmobilien für ausreichend langen Zeiträume bereitgestellt werden konnten. Eine erfolgreiche **empirische Überprüfung** des Modellansatzes von Ortalo-Magné/Rady für (West-)Deutschland (aber zusätzlich nur für zwei ausgewählte bayerische Städte) sollte mit diesen Daten möglich sein. Die **Qualität** der verwendeten Preisdaten (und der Umsatzangaben) muss allerdings im Auge behalten werden; es wird sich zeigen müssen, wie robust oder sensibel der verwendete Modellansatz auf unterschiedliche Daten reagiert.

Kritik und Skepsis an den derzeit von den unterschiedlichsten Institutionen bereit gestellten Preisangaben bleiben aber an vielen Stellen bestehen, so dass ein neuer (gut fundierter) „**amtlicher**“ **Preisindex für Wohnimmobilien** auf Quartalsbasis sowie mit Untergliederungen nach Gebäudearten für Wohn- und Nichtwohngebäude keineswegs überflüssig erscheint.

Von den in der amtlichen Statistik zur Verfügung stehenden „einschlägigen“ Daten stellen allerdings weder die *Kaufwerte für Bauland* noch die *Preisindizes für Bauleistungen* eine „reizvolle“ Alternative dar (vgl. Abschn. 3.5.3). Zu den technisch-methodischen Problemen kommt hinzu, dass diese Reihen in den letzten Jahren nur wenig geschwankt haben; ein „synthetischer“ Preisindex für Wohnimmobilien, der sich nur auf diese beiden Variablen stützt, dürfte also – gemessen an den „vermuteten“ oder in der Realität „erlebten“ Entwicklungen – nur (zu) **schwache Fluktuationen** bzw. eine (zu) **geringe Volatilität** aufweisen.

²⁴ Eine Fortsetzung des Aufwärtstrends bei den Wohnimmobilienpreisen ist angesichts der zu erwartenden demografischen Entwicklung auf lange Sicht alles andere als gesichert. Diese Problematik und ihre Konsequenzen waren aber nicht Thema der vorliegenden Untersuchung.

3.7 Exkurs 2: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in ausgewählten europäischen Ländern

Die vorliegende Untersuchung beschäftigt sich zwar im Schwerpunkt mit *Deutschland*, speziell mit der Anpassung des von Ortalo-Magné und Rady entwickelten Modellansatzes zur Erklärung der *Fluktuationen von Wohnimmobilienpreisen* an die deutschen Verhältnisse. Gleichwohl ist der Vergleich mit den Entwicklungen in anderen europäischen Ländern von besonderem Interesse. Dies gilt insbesondere bezüglich der Behauptung massiver *Preiseinbrüche* auf den Wohnimmobilienmärkten (auch in Deutschland) und der daraus resultierenden Gefahr von (verstärkten) *deflationären Entwicklungen*, die für die Deutsche Bundesbank Anlass und Motiv waren, sich diesem Themenkomplex intensiver zuzuwenden (Deutsche Bundesbank 2003 a).

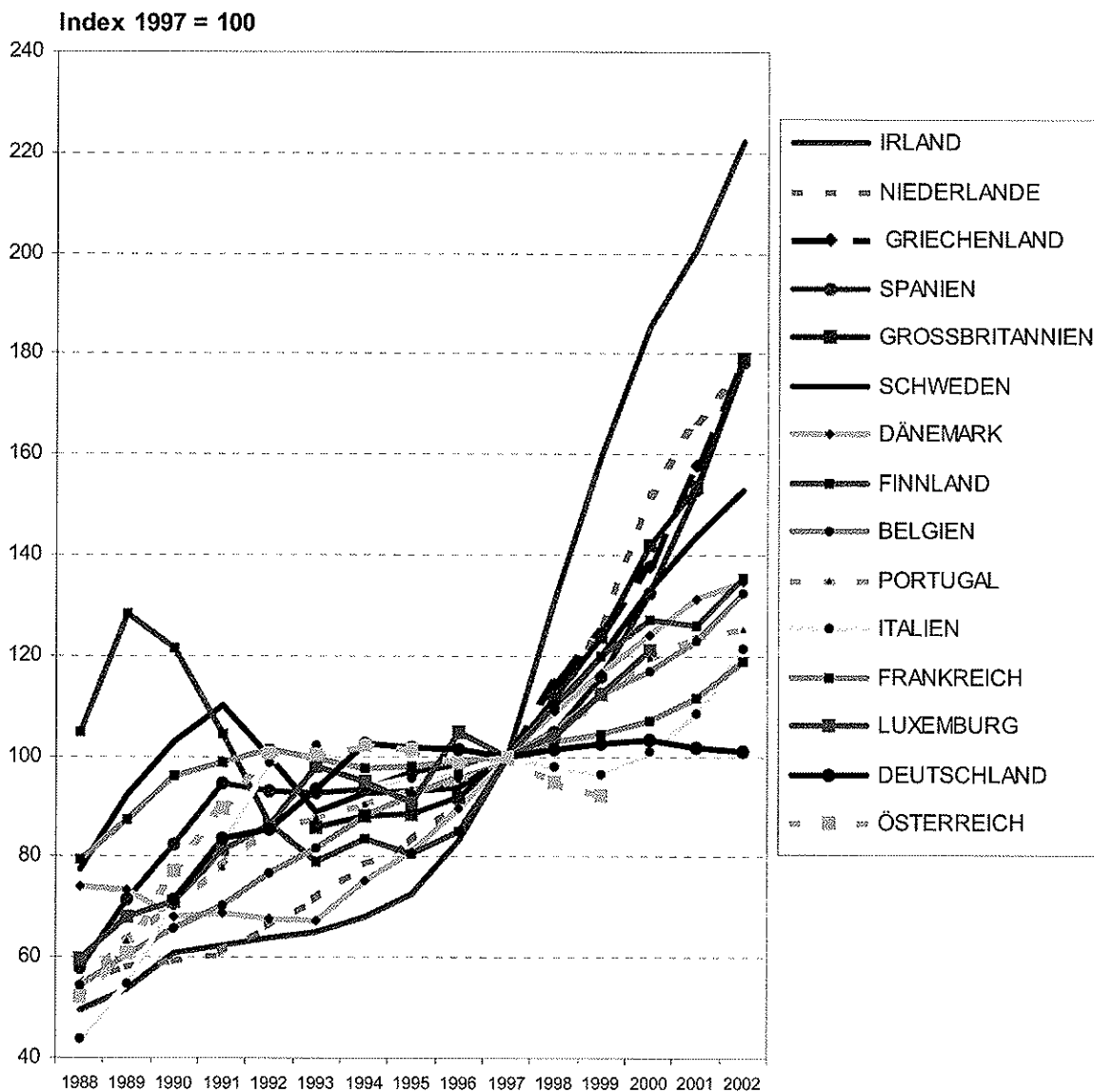
Die hier präsentierte Zusammenstellung von Angaben zur Entwicklung der (Wohn-) Immobilienpreise in ausgewählten europäischen Ländern basiert auf Veröffentlichungen der Europäischen Zentralbank (ECB 2003) und der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ 2003). Datenbasis sind Informationen der jeweiligen nationalen Statistischen Ämter und Meldungen der jeweiligen Zentralbanken, die häufig auf öffentlich zugänglichen Quellen sowie auf Angaben von privaten Institutionen (z. B. Maklerverbände, Kreditinstitute) zurückgreifen.

Die nationalen Daten unterscheiden sich erheblich hinsichtlich der *Vollständigkeit der Angaben*, sowohl was die geographische als auch was die sachliche Abdeckung betrifft, sowie bezüglich der Art der betrachteten Wohnimmobilien. Für einige Länder liegen nur Preisangaben für die größeren Städte oder sogar nur für die Hauptstadt als Repräsentant für das ganze Land vor, andere Länder können nur auf Preise zu den von Maklern abgewickelten Geschäften zurückgreifen.

Trotz dieser großen *Verschiedenartigkeit der Daten* haben die Europäische Zentralbank (EZB) und die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) Indizes zur Entwicklung der *Wohnimmobilienpreise* vergleichend gegenübergestellt. Die Auswirkungen der methodischen Differenzen auf die Vergleichbarkeit und Verlässlichkeit der Daten sind nach Einschätzung der EZB a priori nur sehr schwer einzuschätzen (ECB 2003).

Auf Basis der von der Europäischen Zentralbank (EZB) für diese Studie als Datei zur Verfügung gestellten nationalen *Preisreihen für (Wohn-)Immobilien* wurden Indexreihen (Basis: 1997 = 100) für 15 europäische Länder berechnet (vgl. Abb. 3-20). Aus der Abbildung wird ersichtlich, dass die Immobilienpreise in (West-)*Deutschland* im Vergleich zu den anderen europäischen Ländern nur relativ *geringe Schwankungen* aufweisen.

Abbildung 3-20: Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Europa 1988 bis 2002



Quelle: Europäische Zentralbank (ECB 2003), GEWOS GmbH (2003) (Angaben für Deutschland); Berechnungen des ifo Instituts.

Irland ist in dieser Darstellung mit einem Indexwert von über 220 Punkten (und dem stärksten Preisanstieg auch seit 1988) der krasse „Ausreißer“. Es folgt eine *Spitzen-gruppe* mit Niederlande, Griechenland, Spanien, Großbritannien und Schweden (rund 150 bis 180 Indexpunkte), danach eine breites *Mittelfeld* (rund 110 bis 130 Indexpunkte) mit sechs bzw. sieben Ländern. Außer Deutschland hatte auch *Österreich* in den letzten Jahren nur eine moderate Preissteigerung bzw. (seit 1999) sogar Preisrückgänge bei (Wohn-)Immobilien zu verzeichnen.

Alle diese Aussagen können nur unter starken Vorbehalten getroffen werden, weil z. B. in Griechenland und in Italien lediglich die Immobilienpreise für urbane Gebiete oder regionale Hauptstädte in die Meldungen einfließen und für Österreich nur Angaben für die Hauptstadt Wien Berücksichtigung finden.

Die moderate Entwicklung in Österreich ist umso bemerkenswerter, als die Immobilienpreise in Groß- oder Hauptstädten erfahrungsgemäß stärker schwanken als in Kleinstädten oder ländlichen Gebieten. Die *Volatilität* der (Wohn-)Immobilienpreise in einem Land wird also tendenziell überzeichnet, wenn nur Daten von großen Städten in die Berechnungen einbezogen werden.

Die eingangs für *Deutschland* gemachte Aussage – relativ zu anderen europäischen Ländern – *wenig schwankender Immobilienpreise* (vgl. hierzu z. B. van den Noord 2003) kann aber für den Zeitraum 1988 bis 2002 wohl trotz dieser Einschränkungen aufrecht gehalten werden. Weder sind Anzeichen für starke Preiseinbrüche auf den Wohnungsmärkten, die eine *Deflationsgefahr* begründen oder verstärken könnten, in den verfügbaren Datenreihen (und auch aus anderen Quellen) zu erkennen noch besteht Anlass (anders als insbesondere für Irland), wegen rasch steigender Immobilienpreise vor beschleunigten *inflationären Prozessen* (mit Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft) und einem „Umkippen“ der (Wohn-)Immobilienmärkte zu warnen.

4 Dynamischer mikro-ökonomischer Modellansatz zur Erklärung der Schwankungen auf den Wohnimmobilienmärkten

Einen theoretischen Rahmen für die Analyse der *Fluktuationen* des Marktes für *Wohnimmobilien* (Preise und Umsätze) liefert das Modell von Ortalo-Magné und Rady (2003), das drei Gruppen von Immobiliennachfragern in einem dynamischen Gleichgewicht interagieren lässt:

- kreditbeschränkte Erstkäufer,
- kreditbeschränkte Wiederholungskäufer
- und nicht kreditbeschränkte Wiederholungskäufer.

4.1 Akteure im Modell-Wohnungsmarkt und Hypothesen

Die Gruppe der *kreditbeschränkten Erstkäufer* ist dadurch charakterisiert, dass einem starken Wunsch nach einer eigenen Immobilie ein geringes Eigenkapital gegenübersteht, sodass nur eine Immobilie geringer Größe bzw. Qualität erworben werden kann. Die Gruppe der *kreditbeschränkten Wiederholungskäufer* besitzt schon eine solche „Einstiegsimmobilie“ und strebt den Umzug in ein größeres bzw. besseres Objekt an, ist dabei aber gleichfalls durch das vorhandene Eigenkapital eingeschränkt. Die Gruppe der *nicht kreditbeschränkten Wiederholungskäufer* besteht aus Immobilienbesitzern, deren Vermögen so hoch ist, dass das Eigenkapitalerfordernis keine Hürde mehr darstellt, alle weiteren Kaufentscheidungen also allein nach einer Kosten-Nutzen-Abwägung getroffen werden.

Die *Marktinteraktion* zwischen diesen Nachfragergruppen generiert im Modell eine Reihe von Vorhersagen, die mit Beobachtungen in den USA und im Vereinigten Königreich konsistent sind. Insbesondere sagt das Modell voraus:

- (i) Das Einkommen junger Haushalte übt einen besonders starken Einfluss auf die Dynamik des Immobilienmarktes aus.
- (ii) Das allgemeine Einkommensniveau, die Immobilienpreise und die Zahl der Immobilientransaktionen sind positiv korreliert.

Dass das *Einkommen der jungen Haushalte* einen besonders starken Einfluss auf den Immobilienmarkt hat, liegt daran, dass gerade diese Haushalte häufig kreditbeschränkt sind. Falls ihr Einkommen steigt, bindet für manche dieser Haushalte die Kreditrestriktion nicht mehr, was die Nachfrage nach preiswerten Einstiegsimmobilien unmittelbar erhöht. Der daraus resultierende Preisanstieg am unteren Ende der „Eigentumsleiter“ wiederum hat Konsequenzen für die Preise größerer bzw. höherwertiger Wohnimmobilien.

Dass die *Zahl der Transaktionen* positiv mit den *Immobilienpreisen* korreliert ist, liegt daran, dass ein Einkommenszuwachs, der, wie eben geschildert, die Preise ansteigen lässt, den Besitzern von Immobilien Kapitalgewinne beschert. Dadurch ist die Kreditbeschränkung für manche der Haushalte, die schon eine Einstiegsimmobilie besitzen, sich aber gerne ein größeres oder höherwertiges Objekt kaufen wollen, nicht mehr bindend, und mehr von ihnen können tatsächlich umziehen. Dies erhöht die Zahl der Käufe und Verkäufe.

Im verbleibenden Teil dieses Kapitels wird zunächst das Modell von Ortalo-Magné und Rady (2003) vorgestellt. Anschließend werden die oben genannten Resultate hergeleitet. Der an den Details des Modells weniger interessierte Leser mag es vorziehen, diese formalen Ableitungen zu überspringen und die Lektüre mit dem nachfolgenden Kapitel 5 fortzusetzen, in dem untersucht wird, inwieweit die verfügbaren Daten für Deutschland bzw. Bayern die obigen Vorhersagen bestätigen.

4.2 Modellannahmen und –zusammenhänge

Ortalo-Magné und Rady (2003) betrachten einen (Modell-) *Markt für Wohnimmobilien*, auf dem zwei Typen von Objekten gehandelt werden: kleinere Objekte, die typischerweise von Erstkäufern erworben werden (fortan „Wohnungen“ genannt), und größere Objekte, die typischerweise von Wiederholungskäufern erworben werden (fortan „Häuser“ genannt). In jedem Objekt kann nur ein Haushalt wohnen, es gibt keinen Mietmarkt, es existiert ein fixes Angebot von S^W Wohnungen und S^H Häusern, und auch die Zahl der Haushalte ist eine gegebene Konstante.

Spareinlagen werden mit einer exogen gegebenen Zinsrate verzinst. Dieselbe Zinsrate muss für Kredite bezahlt werden. Die Höhe eines solchen Kredites ist auf einen bestimmten Prozentsatz des Wertes der als Sicherheit dienenden Immobilie beschränkt. Haushalte, die Wohneigentum erwerben wollen, müssen deshalb über *Eigenkapital* in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Immobilienpreises verfügen und dieses als Anzahlung einbringen.

In jeder Modellperiode erhalten Haushalte zunächst ihr *Einkommen* in Einheiten eines repräsentativen Güterkorbes, der als Zahlungseinheit (Numéraire) dient, dann agieren sie auf dem Immobilienmarkt, und schließlich konsumieren sie das Numéraire-Gut. Immobilien werden zwischen den Modellperioden genutzt.

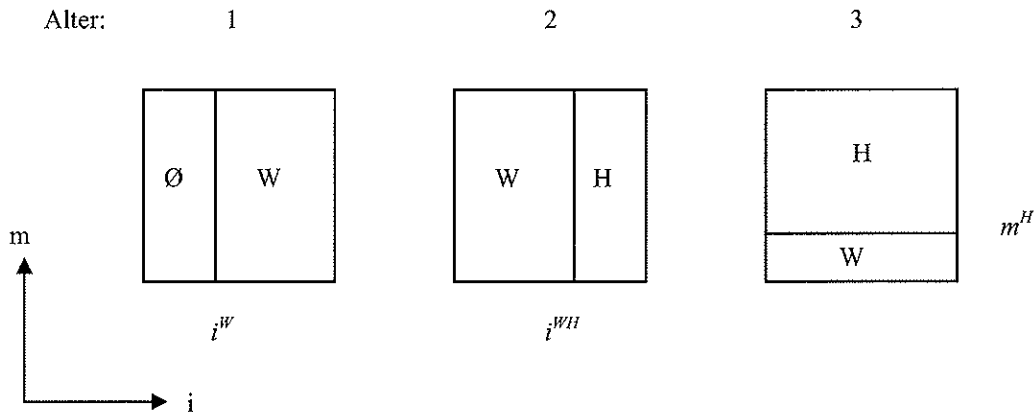
Am Beginn einer jeden Modellperiode wird eine neue Generation ohne jedes Vermögen geboren; es handelt sich um ein Kontinuum von Haushalten mit Maß 1. Haushalte leben vier Modellperioden. Innerhalb einer jeden Kohorte sind die Haushalte über das Einheitsquadrat gleichverteilt; jeder Haushalt ist dabei durch Indizes (i, m) identifiziert, wobei i und m alle Werte zwischen 0 und 1 annehmen können. Der Index i bestimmt den Einkommensstrom des Haushaltes und ist von Anfang an bekannt. Der Index m bestimmt die Immobilienpräferenzen des Haushaltes und ist anfänglich unbekannt. Sein Bekanntwerden zu einem späteren Zeitpunkt ist als unvorhergesehene Änderung der *Präferenzen* des Haushaltes zu interpretieren (z. B. durch eine plötzliche Verschlechterung der Gesundheit).

Das Einkommen eines Haushaltes des Alters 1 und 2 ist eine streng wachsende Funktion des Indizes i . Alle Haushalte erhalten im Alter 3 und 4 ein so hohes Einkommen, dass das Eigenkapitalerfordernis nach dem Alter 2 keine Rolle mehr spielt.

Die *Nutzenfunktion* der Haushalte ist additiv separabel bezüglich Immobilien- und Numéraire-Konsum und linear in letzterem. Alle Haushalte ziehen ein Haus oder eine Wohnung sehr stark der Option vor, keinerlei (eigene) Immobilie zu nutzen. Bis zum Alter 3 empfinden alle Haushalte denselben Nutzenunterschied zwischen einem Haus und einer Wohnung. Bevor sie im Alter 3 auf dem Immobilienmarkt handeln, erfahren sie ihren Präferenzindex m . Die Nutzenprämie eines Hauses relativ zu einer Wohnung nach dem Alter 3 ist eine streng wachsende Funktion dieses Indizes.

Unter den in Ortalo-Magné und Rady (2003) getroffenen Annahmen sieht die *Gleichgewichtsallokation* der Immobilien an die Haushalte am Ende einer jeden Modellperiode wie folgt aus (vgl. Abb. 4-1):

Abbildung 4-1: Immobilienallokation am Ende einer Modellperiode



Die drei Quadrate in Abbildung 4-1 entsprechen den Kohorten des Alters 1, 2 und 3. Da alle Haushalte des Alters 4 ihre Immobilien verkaufen, eventuelle Schulden abtragen und ihr Restvermögen konsumieren, sind sie hier irrelevant. Innerhalb eines jeden Quadrates steigt der Index i von links nach rechts, der Index m von unten nach oben. Die Symbole \emptyset , W und H geben an, ob ein Haushalt keine Immobilie, eine Wohnung oder ein Haus besitzt.

Haushalte des Alters 1 sind *kreditbeschränkte Erstkäufer*. Ihre Wunschimmobilie wäre ein Haus, sie können sich aber aufgrund des geringen Eigenkapitals allenfalls eine Wohnung leisten. Der Einkommensindex der marginalen Haushalte, die gerade genug Eigenkapital für den Erwerb einer Wohnung aufbringen können, ist i^W . Haushalte des Alters 1, deren Index i über i^W liegt, kaufen eine Wohnung. Haushalte des Alters 1, deren Index i unter i^W liegt, können sich keinerlei Immobilie leisten. Der für die Immobilienwahl im Alter 1 entscheidende Faktor ist somit das *aktuelle Einkommen* der Haushalte.

Wenn eine Generation das *Alter 2* erreicht, besitzen einige Haushalte schon eine Wohnung und sind verschuldet, andere verfügen über Ersparnisse aus ihrer ersten Lebensperiode, besitzen aber keine Immobilie. Diejenigen Haushalte, die zu Beginn ihrer zweiten Lebensperiode schon eine Wohnung besitzen, repräsentieren eine zweite wichtige Gruppe von Akteuren im Modell: *kreditbeschränkte Wiederholungskäufer*. Diese Haushalte halten eine Wohnung, weil sie sich im Alter 1 kein Haus leisten konnten; ihr Ziel ist es, hinreichendes Eigenkapital für den Erwerb eines Hauses anzusparen. In ihrer zweiten Lebensperiode erhalten sie wiederum ein vom Index i abhängiges Einkommen. Weitere Vermögenszuwächse können aus Kapitalgewinnen erwachsen, die diese Haushalte mit ihrer Wohnung erzielen. Die für die Immobilienwahl dieser Haushalte im Alter 2 entscheidenden Faktoren sind somit das *aktuelle Einkommen* und die *Wertentwicklung* von Wohnungen.

Der Einkommensindex der marginalen Haushalte des Alters 2, die nach Erwerb einer Wohnung im Alter 1 nun gerade genug Eigenkapital für den Erwerb eines Hauses aufbringen können, ist i^{WH} . Wie in Abbildung 4-1 dargestellt, ist i^{WH} größer als i^W , so dass die marginalen Hauskäufer tatsächlich Wohnungsbesitzer sind. Haushalte des Alters 2, deren Index i über i^{WH} liegt, ziehen aus ihrer Wohnung in ein Haus um. Haushalte des Alters 2, deren Index i zwischen i^W und i^{WH} liegt, verbleiben in ihrer Wohnung. Haushalte, deren Index i unter i^W liegt, kaufen im Alter 2 erstmalig eine Wohnung.

Haushalte des *Alters 3* sind *nicht kreditbeschränkte Wiederholungskäufer*. Je nach ihrem Einkommensindex i beginnen sie die Modellperiode mit einer Wohnung oder einem Haus. Ihr weiteres Verhalten auf dem Immobilienmarkt hängt von ihren *Präferenzen*, den jetzigen Preisen sowie den erwarteten Preisen in der Folgeperiode ab. Diese *Preise und Preiserwartungen* bestimmen, wie viel mehr das Halten eines Hauses bis zur nächsten Periode im Schnitt kostet, und diese Mehrkosten vergleicht ein Haushalt des Alters 3 mit seiner Nutzenprämie für ein Haus. Der Präferenzindex der marginalen Haushalte, die gerade indifferent zwischen Wohnung und Haus sind, ist m^H . Alle Haushalte des Alters 3, deren Index m über m^H liegt, wählen das Haus, alle anderen die Wohnung. Ob ein Haushalt dabei umzieht, und ob er die „Eigentumsleiter“ hinauf oder hinab steigt, hängt von der zu Beginn der Modellperiode besessenen Immobilie ab.

Aus Abbildung 4-1 kann unmittelbar die *Gesamtnachfrage* nach Wohnungen D^W und Häusern D^H abgelesen werden:

$$(1) \quad D^W = (1 - i^W) + i^{WH} + m^H,$$

$$(2) \quad D^H = (1 - i^{WH}) + (1 - m^H).$$

Im *Gleichgewicht* müssen Angebot und Nachfrage auf diesem *Modell-Wohnimmobilienmarkt* übereinstimmen. Dies bedeutet insbesondere, dass die Zahl der Haushalte ohne Immobilie gleich der Gesamtzahl der Haushalte abzüglich der Gesamtzahl der Immobilien ($S^W + S^H$) sein muss. Daraus ergeben sich zwei Gleichungen, die in jeder Modellperiode erfüllt sein müssen:

$$(3) \quad i^W = 3 - S^W - S^H,$$

$$(4) \quad S^H = 2 - i^{WH} - m^H.$$

Gleichung (3) legt den *Preis von Wohnungen* in Abhängigkeit des Einkommens der Kohorte des Alters 1 fest, und zwar so, dass genau die für Markträumung erforderliche Zahl ärmerer Haushalte sich keinerlei Immobilie leisten kann. Nachdem der Preis von Wohnungen feststeht, determiniert Gleichung (4) dann den *Preis von Häusern*.

Zusammenfassend können die wesentlichen Eigenschaften des in Abbildung 4-1 dargestellten Gleichgewichtes auf dem Modell-Wohnungsmarkt folgendermaßen beschrieben werden: Im *Alter 1 und 2* hängt die Immobilienwahl allein von der *Kreditbeschränkung* ab; im *Alter 3* hängt sie allein von den *Präferenzen* ab; die marginalen Hauskäufer sind Wohnungsbesitzer.

Ortalo-Magné und Rady (2003) zeigen, dass in diesem Gleichgewicht folgende Aussagen gelten:

- (i) Die Nachfrage nach „Einstiegsimmobilien“ (hier: Wohnungen) und damit das Einkommen junger Haushalte hat einen besonders starken Einfluss auf die Dynamik des Immobilienmarktes.

- (ii) Das allgemeine Einkommensniveau, die Immobilienpreise und die Zahl der Immobilientransaktionen sind positiv korreliert.

4.3 Herleitung der Hypothesen zu Transaktionen und Immobilienpreisen

Um das *Handelsvolumen* (die Zahl der Transaktionen) auf dem *Modell-Wohnungsmarkt* in einer gegebenen Modellperiode zu ermitteln, ist es erforderlich, die Immobilienallokation am Ende der Modellperiode mit derjenigen am Ende der Vorperiode zu vergleichen. Dies wird dadurch erleichtert, dass Gleichgewichtsallokationen gemäß Abbildung 4-2 durch drei kritische Indizes vollauf bestimmt sind:

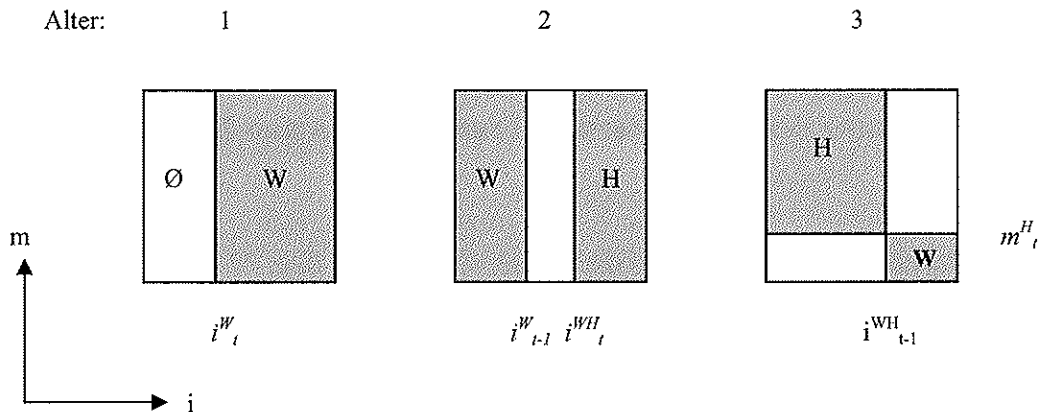
- In Periode t kaufen $1 - i^W_t$ Haushalte des Alters 1 eine Wohnung.
- $1 - i^W_{t-1}$ Haushalte des Alters 2 beginnen Periode t mit einer Wohnung; davon erwerben $1 - i^{WH}_t$ ein Haus. i^W_{t-1} Haushalte des Alters 2 beginnen Periode t ohne eigene Immobilie; sie alle erwerben eine Wohnung.
- $1 - i^{WH}_{t-1}$ Haushalte des Alters 3 beginnen Periode t mit einem Haus; ein Anteil m^H_t von ihnen erwirbt eine Wohnung. i^{WH}_{t-1} Haushalte des Alters 3 beginnen Periode t mit einer Wohnung; ein Anteil $1 - m^H_t$ von ihnen erwirbt ein Haus.

Diese Käufe von Wohnungen bzw. Häusern sind in Abbildung 4-2 als graue Flächen dargestellt.

Durch Aufsummieren aller Immobilienkäufe und Verwenden der Markträumungsbedingung (4) für Häuser ergibt sich die Zahl von *Immobilientransaktionen* n_t in Periode t , die im Gleichgewicht stattfinden:

$$(5) \quad n_t = 4 - S^H - 2(1 - i^{WH}_{t-1}) i^{WH}_t + (2S^H - 3) i^{WH}_{t-1}.$$

Gemäß dieser Gleichung ist die Zahl der Transaktionen in Periode t umso höher, je niedriger i^{WH}_t ist, d.h., je größer die Zahl der Wiederholungskäufer des Alters 2 in Periode t ist. Jeder Schock, der es einer größeren Zahl dieser kreditbeschränkten Haushalte ermöglicht, die „Eigentumsleiter“ hinaufzuklettern, wird somit zu einer Zunahme der Transaktionen führen.

Abbildung 4-2: Immobilientransaktionen in Modellperiode t 

Als Beispiel eines solchen Schocks betrachten wir eine unvorhergesehene permanente *Erhöhung aller Einkommen* um 1% zum Zeitpunkt t . Wir nehmen dabei an, dass die Modellökonomie sich zum Zeitpunkt $t-1$ in einem stationären Gleichgewicht (Steady State) befindet, das durch die kritischen Einkommens- und Präferenzindizes i^W , i^{WH} und m^H gekennzeichnet ist.

Aufgrund der höheren Einkommen können Haushalte des Alters 1 eine *höhere Anzahl* leisten; eine größere Zahl solcher Haushalte könnte also eine Wohnung erwerben, wenn der *Wohnungspreis* gleich bliebe. Die Marktträumungsbedingungen erzwingen jedoch eine konstante Zahl von Haushalten ohne Immobilienbesitz. Deshalb muss der Wohnungspreis soweit steigen, dass der marginale Wohnungskäufer des Alters 1 weiterhin den Einkommensindex i^W hat. Das heißt, der Preis von Wohnungen muss sich in der Periode des Schocks um genau 1% erhöhen und dann dauerhaft auf diesem Niveau verharren. Insbesondere ist festzuhalten, dass der Wohnungspreis unmittelbar vom *Einkommen der jüngsten Kohorte* von Haushalten abhängt – zusammen mit den nachfolgend erläuterten Konsequenzen für den Hauspreis entspricht dies Vorhersage (i).

Die Einkommenserhöhung wirkt sich unmittelbar auch auf das *Vermögen* der Haushalte des Alters 2 aus. Diejenigen unter ihnen, die in der Periode vor dem Schock eine Wohnung erwarben, erzielen zusätzlich einen einprozentigen Kapitalgewinn aus dieser Immobilie. In der Periode des Schocks könnten somit mehr Haushalte des Alters 2 ein Haus erwerben, wenn der *Hauspreis* gleich bliebe.

Die Nachfrage nach Häusern seitens der Haushalte des Alters 3 hängt, wie oben erläutert, sowohl von den augenblicklichen als auch den erwarteten zukünftigen Preisen ab. Um diese *Preiserwartungen* zu bestimmen, ist es erforderlich, die jüngeren Haushalte in der Modellperiode nach dem Schock zu betrachten. Haushalte, die das Alter 2 in der Periode nach dem Schock erreichen, profitieren in Lebensperiode 1 und 2 von der Einkommenserhöhung, verfügen also über ein größeres akkumuliertes Einkommen als ihre Vorgänger, die das Alter 2 in der Periode des Schocks selbst erreichen. Allerdings erzielen diese Haushalte *keine Kapitalgewinne* auf Wohnungen, denn der Wohnungspreis erreicht schon in der Periode des Schocks sein neues, höheres Niveau – also schon dann, wenn diese Haushalte das Alter 1 haben und potentielle Erstkäufer von Wohnungen sind.

Nehmen wir nun an, dass der *Wohnungspreis* im Ausgangsgleichgewicht höher ist als das Einkommen im Alter 1 derjenigen Haushalte, die im Alter 2 die marginalen Hauskäufer sind (dies ist eine sehr milde und überaus realistische Bedingung, besagt sie doch nur, dass die marginalen Hauskäufer des Alters 2 die Wohnung, die sie im Alter 1 erworben haben, nicht bar bezahlen konnten). Dann stellt der Anstieg des Wohnungspreises um 1% einen größeren *Vermögenszuwachs* dar als die einprozentige Erhöhung des Einkommens in der ersten Lebensperiode. Somit sind Wohnungsbesitzer, die das Alter 2 in der Periode des Schocks selbst erreichen, vermögender als ihre Nachfolger eine Periode später.

Eine Periode nach dem Schock erreicht der *Hauspreis* sein neues Gleichgewichtsniveau, da sich sowohl die akkumulierten Einkommen der Haushalte des Alters 2 als auch der Wohnungspreis 1% oberhalb ihrer Ausgangsniveaus stabilisiert haben. Dies bedeutet insbesondere, dass Haushalte des Alters 3 von der Periode des Schocks an konstante Preiserwartungen bezüglich der Folgeperiode bilden, ihre Nachfrage nach Häusern als Funktion des augenblicklichen Hauspreises also von der Periode des Schocks an gleich bleibt. Die Dynamik des Hauspreises wird daher allein von der Nachfragedynamik der Haushalte des Alters 2 angetrieben.

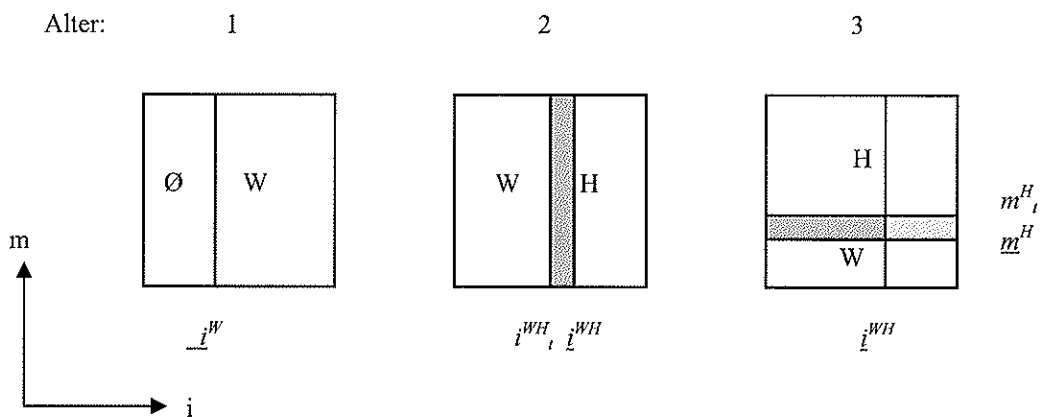
Es wurde oben erläutert, warum diese Nachfrage in der Periode des Schocks steigt und in der Folgeperiode auf ein Niveau oberhalb des Ausgangsniveaus zurückfällt (Haushalte erzielen keine Kapitalgewinne auf Wohnungen mehr, verfügen aber über höhere Ein-

kommen als zuvor). Für den *Hauspreis* bedeutet dies im Gleichgewicht einen Anstieg in der Periode des Einkommensschocks und einen anschließenden Rückgang auf ein Niveau oberhalb des Ausgangsniveaus – der Hauspreis schießt in seiner Reaktion auf den Schock über sein späteres Gleichgewichtsniveau hinaus.

Dank der Einkommenserhöhung und den Kapitalgewinnen auf Wohnungen ziehen in der Periode des Schocks mehr Haushalte des Alters 2 in ein Haus als davor oder danach. Für die Allokation der Immobilien bedeutet dies ein Sinken des kritischen Einkommensindizes i^{WH} und ein Ansteigen des kritischen Präferenzindizes m^H in der Periode des Schocks, gefolgt von einer Umkehrung dieser Dynamik eine Periode später. Gemäß Gleichung (5) impliziert dies eine Erhöhung der *Zahl der Transaktionen* in der Periode des Schocks, und eine Verringerung in der Folgeperiode.

Die Unterschiede zwischen den Allokationen im Ausgangszustand und in der Periode des Schocks sind in Abbildung 4-3 dargestellt.

Abbildung 4-3: Veränderung der Immobilienallokation und Transaktionen



Die graue Fläche im zweiten Quadrat stellt den Zuwachs an Hauskäufen durch Haushalte des Alters 2 dar. Die graue Fläche desselben Tones im dritten Quadrat stellt die Abnahme der Zahl der Hauskäufe durch Haushalte des Alters 3 dar (weniger von ihnen ziehen aus einer Wohnung in ein Haus um), die etwas hellere Fläche den Zuwachs an

Wohnungskäufen durch Haushalte des Alters 3 (mehr von ihnen ziehen aus einem Haus in eine Wohnung um).

Markträumung in der Periode des Schocks sowie in der Folgeperiode impliziert, dass die graue Fläche im zweiten Quadrat genauso groß ist wie die beiden grauen Flächen im dritten Quadrat zusammen. Dies bestätigt anschaulich das oben erzielte Resultat, wonach die Gesamtzahl der *Immobilientransaktionen* (ebenso wie die Preise) bei einem positiven Einkommensschock ansteigt – also Vorhersage (ii).

Im Falle eines negativen Einkommensschocks kann vollkommen symmetrisch argumentiert werden, auch hier ergibt sich also eine *positive Korrelation* zwischen Einkommen, Immobilienpreisen und Zahl der Transaktionen. Tatsächlich lässt schon eine Verringerung des Einkommenswachstums die Zahl der Transaktionen im Modell sinken. Dies liegt daran, dass eine niedrigere Wachstumsrate der Einkommen eine niedrigere Wachstumsrate der Wohnungspreise nach sich zieht. Die daraus resultierenden geringeren Kapitalgewinne für Wohnungsbesitzer mindern die Nachfrage nach Häusern seitens der Haushalte des Alters 2, und es kommt zu weniger Transaktionen.

In Ortalo-Magné (2003) wird überdies gezeigt, dass die obigen Argumente auch in einem stochastischen Modell gelten, in dem Einkommensveränderungen keine völlig unvorhergesehenen Schocks sind. Wiederum ist die Vorhersage, dass Transaktionszahlen prozyklisch fluktuieren und die Einkommen junger Haushalte besondere Erklärungskraft besitzen.

5 Datenbasis und Ergebnisse der empirischen Überprüfung des Modellansatzes zur Erklärung der Volatilität der Wohnimmobilienmärkte

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der *empirischen Überprüfung* des im theoretischen Modell von Ortalo-Magné und Rady (2003; vgl. Kapitel 4) abgeleiteten Zusammenhangs zwischen den *Einkommen* der jungen Haushalte und den *Preisen* sowie dem *Transaktionsvolumen* am Wohnimmobilienmarkt für Deutschland und für ausgewählte Städte in Bayern in einem knappen Überblick dargestellt.

5.1 Datenbasis für die empirischen Schätzungen

Auf die zur empirischen Überprüfung der Hypothesen bzw. Vorhersagen für Deutschland bzw. für Städte in Bayern zur Verfügung stehenden *Preis- und Umsatzreihen für Wohnimmobilien* (Reihenhäuser bzw. Eigenheime und Eigentumswohnungen) wurde bereits ausführlich eingegangen (vgl. Kapitel 3). Für die *ökonometrische Schätzung* des Modellansatzes von Ortalo-Magné und Rady ist es außerdem notwendig, Daten über die *verfügbaren Einkommen* der deutschen Haushalte bereitzustellen, die sich nach dem *Alter der Haushalte* differenzieren lassen.

In der vorliegenden Untersuchung wurden zu diesem Zweck Daten aus dem *Sozioökonomischen Panel* des DIW in Berlin verwendet.¹ In diesem Datensatz, der von 1984 bis 2002 reicht, sind die verfügbaren monatlichen *Einkommen* von etwa 20.000 Haushalten enthalten. Um das *Alter* der Personen im Haushalt zu ermitteln, war es erforderlich, auf die detaillierteren personenbezogenen Angaben zurückzugreifen.

Da in einigen Fällen von verschiedenen Haushaltsangehörigen unterschiedliche Angaben über die Höhe des gemeinsamen verfügbaren Einkommens gemacht werden, wurde pro Haushalt der Durchschnittswert der angegebenen Beträge verwendet.

¹ Für eine genauere Beschreibung des Sozio-ökonomischen Panels siehe (SOEP Group, 2001).

Für die Einteilung der Haushalte in *Altersgruppen* wurde das Durchschnittsalter der erwachsenen Haushaltsmitglieder verwendet. Das Alter der Haushaltsmitglieder wurde dabei aus den in den Paneldaten enthaltenen Geburtsjahren berechnet.

Nach diesen Rechenoperationen konnte für jedes Jahr von 1984 bis 2002 das *Durchschnittseinkommen* für vier Altersstufen ermittelt werden:

- *Altersstufe 1*: Durchschnittliches Alter der erwachsenen Haushaltsmitglieder unter 35 Jahre.
- *Altersstufe 2*: Durchschnittliches Alter der erwachsenen Haushaltsmitglieder zwischen 35 und 50 Jahre.
- *Altersstufe 3*: Durchschnittliches Alter der erwachsenen Haushaltsmitglieder zwischen 50 und 65 Jahre.
- *Altersstufe 4*: Durchschnittsalter der erwachsenen Haushaltsmitglieder über 65 Jahre.

Für die vier Altersklassen ist in der Stichprobe jeweils eine genügend große Anzahl an Probanden vorhanden. Sie liegt im Mittel bei 1597 Haushalten in Altersklasse 1, bei 2091 Haushalten in Altersklasse 2, bei 1110 Haushalten in Altersklasse 3 und bei 1018 Haushalten in Altersklasse 4.

Innerhalb jeder Altersklasse wurde anschließend der Mittelwert über die einzelnen verfügbaren monatlichen *Haushaltseinkommen* berechnet; diese Zeitreihen von 1984 bis 2002 werden mit *Ek1*, *Ek2*, *Ek3* und *Ek4* bezeichnet.

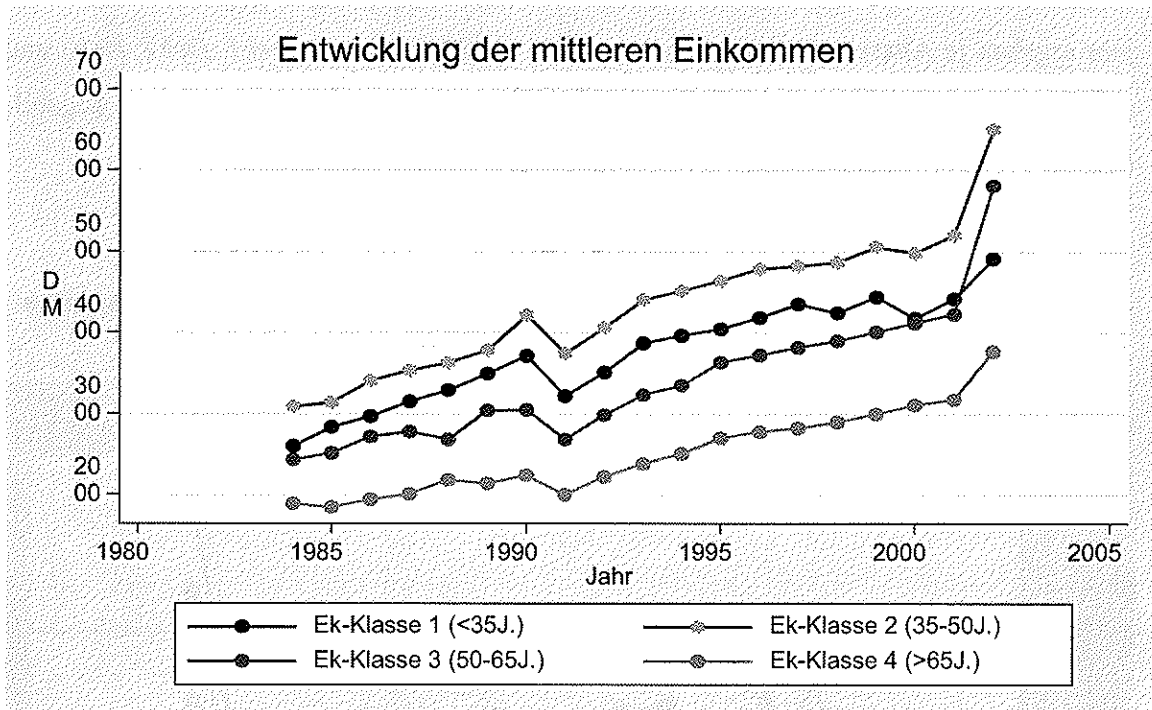
Die Entwicklung der *Durchschnittseinkommen* der Haushalte in den unterschiedlichen *Altersklassen* im Zeitraum 1984 bis 2002 (alle Werte konvertiert in DM) ist in Abbildung 5-1 dargestellt.

In den Jahren 1991 und 2002 sind starke Abweichungen vom Trend zu erkennen. Im Jahr 1991 sind diese auf Unregelmäßigkeiten durch die Neuzusammenstellung der befragten Haushalte nach der Wiedervereinigung zurückzuführen. Im Jahr 2002 wurden die Haushalte erstmals nach einem Euro-Betrag anstatt eines DM-Betrages befragt, und

es ist zu vermuten, dass einige Befragte fälschlicherweise den (entsprechend höheren) DM-Betrag angegeben haben.

Bei insgesamt steigenden (Nominal-)Einkommen ist zu erkennen, dass die Haushalte in Altersklasse 2 über die höchsten Einkommen disponieren können, gefolgt von den Altersklassen 1 und 3; Personen in Altersklasse 4 verfügen mit deutlichem Abstand über die niedrigsten Einkommen.

Abbildung 5-1: Entwicklung der mittleren verfügbaren Einkommen nach Altersklassen 1984 bis 2002



Quelle: SOEP Group (2001); Berechnungen und Schätzungen der LMU München.

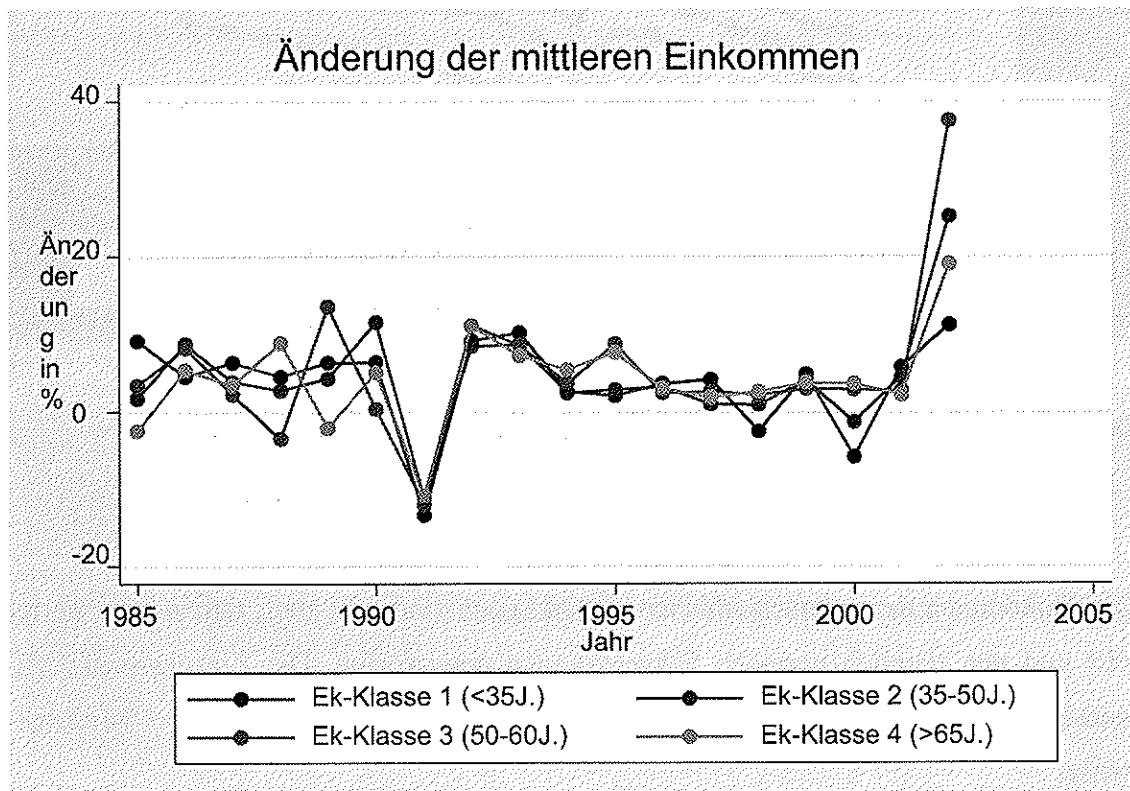
Die Einkommen der unterschiedlichen Altersklassen sind sehr stark miteinander korreliert und nur ziemlich geringen Schwankungen unterworfen. Die Korrelationskoeffizienten der Einkommen zwischen den vier Altersklassen sind in Tabelle 5-1 wiedergegeben.

Tabelle 5-1: Korrelationsmatrix der mittleren verfügbaren Einkommen je Altersstufe

	Ek1	Ek2	Ek3	Ek4
Ek1	1			
Ek2	0.9702	1		
Ek3	0.9165	0.9762	1	
Ek4	0.9475	0.9779	0.9782	1

Im nächsten Schritt wurden die jährlichen *Änderungsraten* der mittleren verfügbaren Haushaltseinkommen je Altersstufe berechnet, um ein Maß für die Variabilität der Einkommen zu erhalten. Die resultierenden prozentualen Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben je Altersstufe Zeitreihen von 1985 bis 2002, die mit *Dek1*, *Dek2*, *Dek3* und *Dek4* bezeichnet werden. Der Verlauf der Änderungsraten ist in Abbildung 5-2 abgebildet; die Korrelationskoeffizienten der Änderungen enthält Tabelle 5-2.

Abbildung 5-2: Jährliche Änderungsraten der mittleren verfügbaren Einkommen nach Altersklassen 1985 bis 2002



Quelle: SOEP Group (2001); Berechnungen und Schätzungen der LMU München.

Tabelle 5-2: Korrelationsmatrix der mittleren jährlichen Einkommensänderung je Alterstufe

	Dek1	Dek2	Dek3	Dek4
Dek1	1			
Dek2	0.7698	1		
Dek3	0.6065	0.8552	1	
Dek4	0.6094	0.8352	0.7261	1

Es zeigt sich, dass die *Schwankungen* für die deutschen Daten bei den Einkommensänderungen im untersuchten Zeitraum nicht allzu groß ausgefallen sind und keineswegs für die Altersklasse 1 (also für „junge Haushalte“ an der Schwelle zum Erwerb von Wohneigentum) die größten Werte erreichen. Im Gegenteil: Die Schwankungen sind in dieser Gruppe sogar am geringsten, wie aus Tabelle 5-3 ersichtlich wird.

Tabelle. 5-3: Beschreibende Statistik der Zeitreihen für Einkommensänderungen

Variable	Beobachtungen	Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
Dek1	18	3.768447	5.993707	-13.43927	11.13126
Dek2	18	4.459878	7.066382	-11.1639	25.07216
Dek3	18	5.356488	9.802973	-12.08539	37.48815
Dek4	18	4.08502	6.123038	-10.81806	18.96334

Die höchste mittlere prozentuale Schwankungsrate des Einkommens haben demnach Haushalte mit einem Durchschnittsalter von 50 bis 65 Jahren (Altersklasse 3); hier ändert sich das Einkommen von Jahr zu Jahr um durchschnittlich 5,36 %.

Mit diesen Werten deutet sich bereits ein entscheidender *Unterschied* zur Einkommensverteilung in den von Rady und Ortalo-Magné (2003) untersuchten Ländern Großbritannien und USA an. Dort scheinen gerade die Einkommen junger Haushalte aufgrund geringerer Tarifbindungen und weniger scharfer Kündigungskriterien über die Zeit stärker zu schwanken und weniger mit denjenigen älterer Haushalte korreliert zu sein.

5.2 Ergebnisse der Regressionsrechnungen für Wohnimmobilienpreise und –umsätze in Deutschland

Um die aus dem Modellansatz von Ortalo-Magné und Rady (vgl. Kapitel 4) abgeleitete Hypothese zu überprüfen, dass die *Einkommen junger Haushalte* in besonderer Weise für *Fluktuationen am Wohnimmobilienmarkt* (Preise und Transaktionen) verantwortlich sind, wurden mit den bereitgestellten Daten eine Reihe ökonometrischer Test durchgeführt.

Zunächst wurde anhand von *Einfach-Regressionsmodellen* der Zusammenhang zwischen den *Preisen* für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen und den *Einkommen* der verschiedenen Altersklassen untersucht.

Die in Kapitel 3 ausführlich beschriebenen und kritisch beleuchteten *Preisangaben für Wohnimmobilien* der Bulwien AG (und ganz ähnlich die der Deutschen Bundesbank) liegen für Eigentumswohnungen (ETW) und Reihenhäuser (RH) vor, wobei jeweils eine *Standardisierung* erfolgt, um Schwankungen der Qualität und der Regionsgewichte zu eliminieren (vgl. Abschnitte 3.3 und 3.6).

Die Regressionsschätzungen wurden für beide Gebäudekategorien durchgeführt. Die Ergebnisse, die in den Tabellen 5-4 und 5-5 zusammengestellt sind, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- ***Eigentumswohnungen***: Im Falle von nur einer erklärenden Variable sind die Einkommen junger Haushalte (*Ekl*) tatsächlich am besten in der Lage, Schwankungen der Preise für Eigentumswohnungen zu erklären. Darauf deuten der höchste *t*-Wert sowie der höchste R^2 -Wert hin; etwa 75 % der Varianz der ETW-Preise lassen sich demnach allein durch die Variable *Ekl* erklären.

Zu beachten ist allerdings, dass aufgrund der hohen Korrelation der Einkommen der verschiedenen Alterklassen auch die anderen Einkommensvariablen in der Lage sind, relativ gute Erklärungen für die Preisschwankungen bei Eigentumswohnungen zu liefern.

Tabelle 5-4 : Einfach-Regressionen für Preise von Eigentumswohnungen

Erklärende Variable	Koeffizient	Standard-Abweichung	t-Wert	R ²
Ek1	0.2965	0.0412	7.20	0.7529
Ek2	0.2128	0.0331	6.42	0.7077
Ek3	0.1939	0.0432	4.49	0.5421
Ek4	0.3219	0.0601	5.35	0.6274
<i>Durchschn. Ek</i>	<i>0.2542</i>	<i>0.0424</i>	<i>5.99</i>	<i>0.6788</i>

- **Reihenhäuser:** Für die Preise von Reihenhäusern ergibt sich ein ähnliches Bild: Auch hier liefert ein Regressions-Modell unter Verwendung von *Ek1* die besten Erklärungen für die Preisschwankungen, allerdings ebenfalls relativ dicht gefolgt von einem Schätzansatz mit *Ek2* als erklärender Variable.

Der Erklärungsgehalt der Einfach-Regressionen ist bei den Reihenhäusern mit fast 80 % bzw. über 75 % (und jeweils höheren t-Werten) größer als bei den Eigentumswohnungen.

Ein Schätzansatz zur Erklärung der Preisentwicklung bei Reihenhäusern anhand der Durchschnittseinkommen (gemittelt über die mit der Anzahl der Beobachtungen gewichteten Einkommensklassen) ist dem Ansatz, der nur auf *Ek1* beruht, deutlich unterlegen.

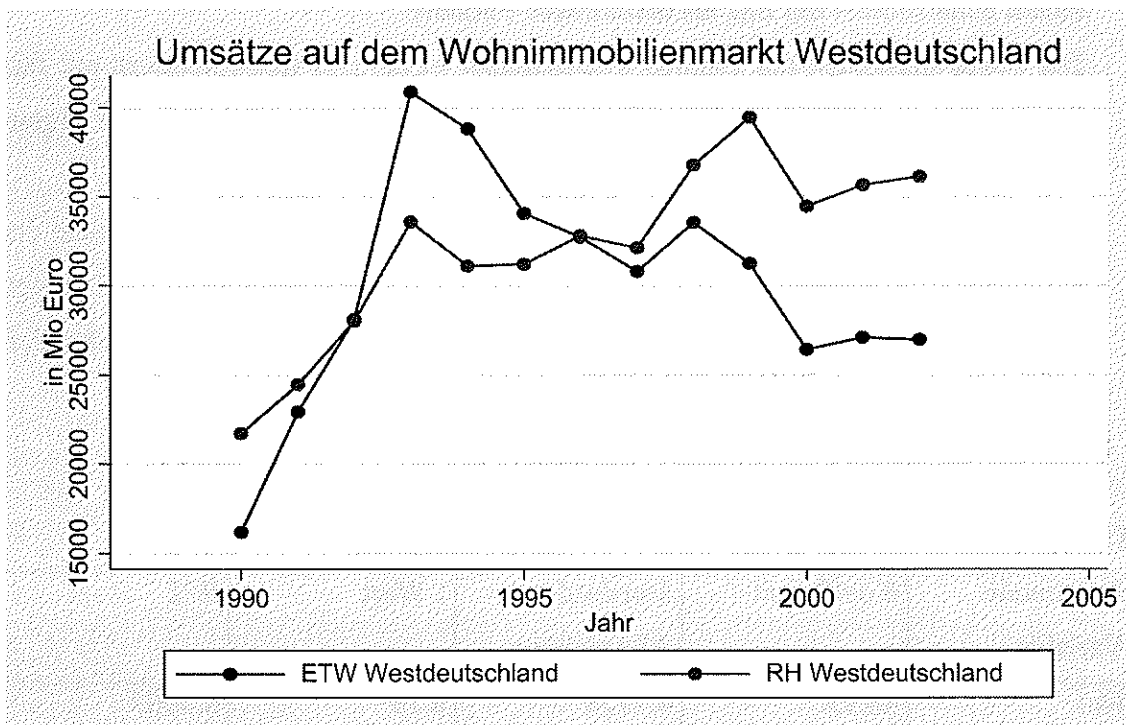
Tabelle 5-5: Einfach-Regressionen für Preise von Reihenhäusern

Erklärende Variable	Koeffizient	Standard-Abweichung	t-Wert	R ²
Ek1	38.95	4.7726	8.16	0.7967
Ek2	28.04	3.8903	7.21	0.7535
Ek3	26.18	5.1209	5.11	0.6060
Ek4	43.43	6.8891	6.31	0.7005
<i>Durchschn. Ek</i>	<i>33.70</i>	<i>4.9518</i>	<i>6.81</i>	<i>0.7312</i>

Um die Korrelation zwischen den *Einkommen* der nach Altersklassen differenzierten Haushalte und den *Umsätzen* am Wohnimmobilienmarkt zu untersuchen, wurden die GEWOS-Daten zu den durchschnittlichen Immobilienumsätzen in Westdeutschland verwendet (vgl. Abschnitt 3.4.3).

Der Verlauf der Umsätze bzw. *Transaktionsvolumina* auf den westdeutschen Wohnimmobilienmärkten für Reihenhäuser (RH) bzw. Eigenheime sowie Eigentumswohnungen (ETW) ist in Abbildung 5-3 aufgezeigt. Leider steht diese Zeitreihe erst ab 1990 zur Verfügung, so dass keine wirklich verlässlichen Schätzungen des Modellansatzes durchgeführt werden können.

Abbildung 5-3: Verlauf der Umsätze am Markt für Eigentumswohnungen (ETW) und für Reihenhäuser (RH) 1990 bis 2002



Quelle: GEWOS GmbH (2003).

Zu den Ergebnissen der Einfach-Regressionen für die Umsätze mit Eigentumswohnungen und Reihenhäuser lässt sich festhalten:

- **Eigentumswohnungen:** In den Schätzergebnissen zeigt sich, dass keine der Einkommensklassen in der Lage ist, in einem Einfach-Regressionsmodell die Umsatzenschwankungen auf dem Markt für Eigentumswohnungen zufriedenstellend zu erklären. Bei den Eigentumswohnungen scheinen die Umsätze – im Gegensatz zu den Preisen – also nicht besonders eng mit den Einkommen korreliert zu sein.
- **Reihenhäuser:** In diesem Teilmarkt lässt sich die auf dem in Kapitel 4 hergeleiteten Modellansatz basierende Hypothese in einer Einfach-Regression mit einer immerhin befriedigenden Aussagekraft bestätigen (vgl. Tabelle 5-6). Wieder zeigt sich, dass die Einkommen junger Haushalte (*Ek1*) die beste Erklärung für die Entwicklung der Umsätze mit Reihenhäusern liefern; der Erklärungsgehalt bleibt mit knapp 63 % jedoch weit hinter dem für die Preise erzielten Ergebnis zurück. Am nächsten kommt diesem Wert noch der Ansatz mit dem Einkommen der Altersstufe 4 (*Ek4*), noch vor demjenigen der Altersstufe 2 (*Ek2*) und vor dem Ansatz mit den Durchschnittseinkommen.

Tabelle 5-6: Einfach-Regression für Umsätze mit Reihenhäusern

Erklärende Variable	Koeffizient	Standard-Abweichung	t-Wert	R ²
Ek1	8.9830	2.0958	4.29	0.6255
Ek2	5.1477	1.6060	3.21	0.4829
Ek3	4.3077	1.4096	3.06	0.4592
Ek4	8.0081	2.0216	3.96	0.5879
Durchschn. Ek.	6.1525	1.8401	3.34	0.5040

Zusammenfassung für Deutschland: Die Hypothesen bzw. Vorhersagen aus dem theoretischen Modell zur Erklärung der **Preis- und Umsatz-Fluktuationen** auf den Wohnimmobilienmärkten (vgl. Kapitel 4) können anhand der für Deutschland verfügbaren Daten also *nur bedingt bestätigt* werden. Für die *Preisentwicklung* bei Wohnimmobilien, und zwar sowohl für Reihenhäuser als auch für Eigentumswohnungen, scheinen die (Schwankungen der) verfügbaren **Einkommen junger Haushalte** allerdings stärker verantwortlich zu sein als die Einkommen älterer Haushalte.

Wegen der teilweise relativ kurzen Zeitreihen und störender Datenverzerrungen durch die Wiedervereinigung ist es schwierig, die Signifikanz dieser Ergebnisse eindeutig abzusichern.

Generell lässt sich aber festhalten, dass die Entwicklung der *Immobilienpreise* für Eigentumswohnungen und Reihenhäuser stark mit der Entwicklung der verfügbaren *Haushaltseinkommen* korreliert.

Bei der Entwicklung der *Umsätze* ist dies nicht (so eindeutig) der Fall: Hier lässt sich eine enge Korrelation mit den verfügbaren *Einkommen* lediglich bei Reihenhäusern, nicht aber bei Eigentumswohnungen nachweisen. Für die Umsätze mit Reihenhäuser gilt ebenfalls, dass die Schwankungen der Einkommen *junger Haushalte* separat betrachtet die besten Schätzergebnisse liefern.

5.3 Ergebnisse der Regressionsschätzungen für bayerische Städte

In der Regel weisen großstädtische und dynamisch wachsende Wirtschaftsräume stärkere Schwankungen des Niveaus der verfügbaren Einkommen auf als weniger stark verdichtete oder ländliche bzw. periphere Regionen mit etablierten oder „alten“ und deshalb weniger stark wachsenden Gewerbebezweigen.

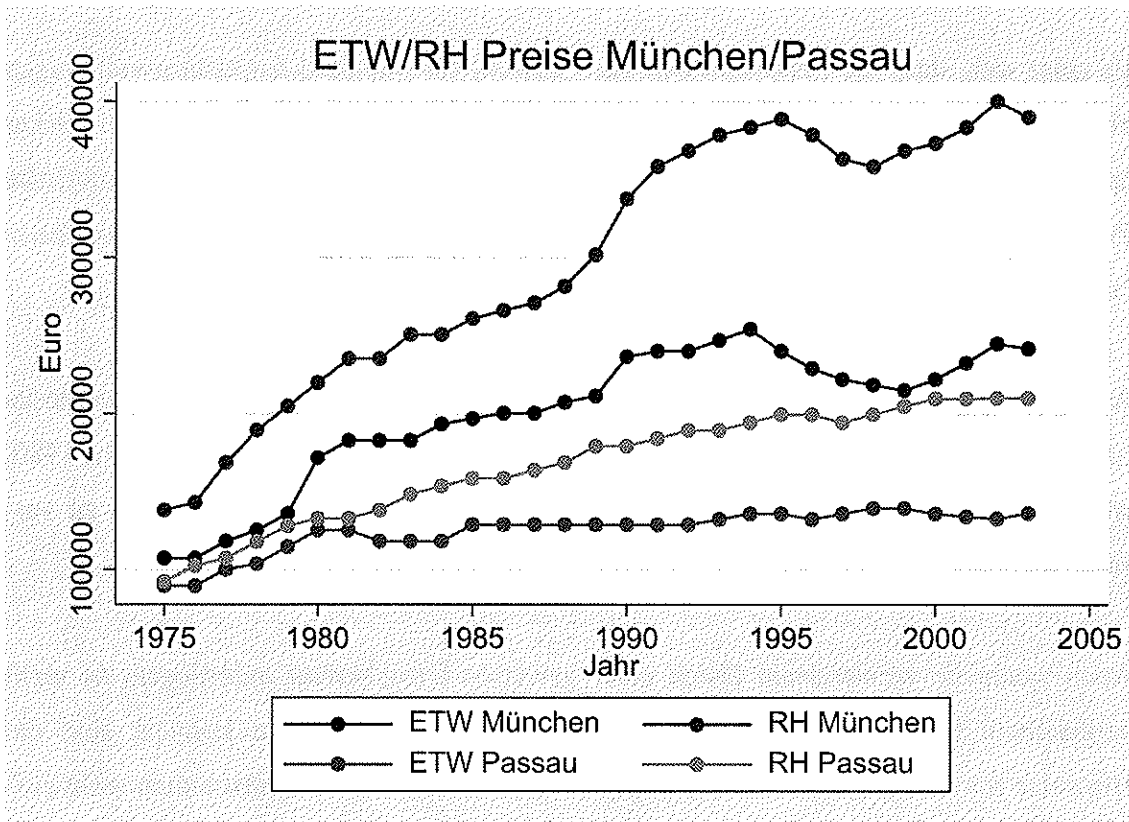
In rasch wachsenden *Ballungsgebieten* machen sich die stärkeren *Einkommenschwankungen* wiederum besonders bei den Einkommen der jungen Haushalte bemerkbar, da es häufig junge Berufsanfänger sind, die in modernen, kräftig expandierenden Wirtschaftszweigen, etwa der „*new economy*“, arbeiten; sie sind den stark ausgeprägten Zyklen auf diesen Märkten daher in besonderer Weise ausgesetzt.

Der hierzu auf der Grundlage des Modellansatzes von Ortalo-Magné und Rady (2003) abgeleiteten Hypothese zufolge sollten die *Wohnungspreise* in solchen hoch dynamischen Wirtschaftsräumen stärker schwanken als in wirtschaftlich weniger rasch expandierenden Regionen oder Städten (vgl. Abschnitt 4.3). Zur empirischen Überprüfung dieses Zusammenhangs wurden als Vergleichsregionen zwei Städte aus *Bayern* ausgewählt, nämlich München und Passau:

- Während in *München* vor allem im Zuge der Ansiedelung vieler innovativer und hochvolatiler Industrien und Dienstleistungsunternehmen die Einkommen gerade von Berufsanfängern starken Schwankungen unterliegen dürften,
- kann wohl davon ausgegangen werden, dass in *Passau* mit seiner eher etablierten Wirtschaftsstruktur die Einkommen im Beobachtungszeitraum wesentlich stabiler geblieben sind.

Auf der Basis von Angaben der Bulwien AG (vgl. Abschnitt 3.3.4), die speziell für die vorliegende Untersuchung zur Verfügung gestellt wurden, ist in Abbildung 5-4 die Entwicklung der *Preise für Reihenhäuser (RH)* und *Eigentumswohnungen (ETW)* in München sowie in Passau dargestellt.

Abbildung 5-4: Preisentwicklung auf den Märkten für Reihenhäusern (RH) und Eigentumswohnungen (ETW) in München und Passau



Quelle: Bereitstellung aus der Datenbank der Bulwien AG (München).

Tabelle 5-7 enthält eine zusammenfassende Analyse der Preisschwankungen auf den beiden regionalen Teilmärkten, wobei die Mittelwerte der prozentualen jährlichen Preisänderungen im vorliegenden Kontext relevant sind. Die entsprechenden Variablen wurden mit *Dmetw* und *Dmrh* für München und *Dpetw* und *Dprh* für Passau bezeichnet.

Tabelle 5-7: Beschreibende Statistik der Zeitreihen für die prozentualen jährlichen Preisveränderungen auf den Wohnimmobilienmärkten von München und Passau

Variable	Beobachtungen	Mittelwert	Standardabweichung	Minimum	Maximum
<i>Dmetw</i>	28	4.3812	5.2779	0	26.2995
<i>Dmrh</i>	28	4.6405	4.0634	0	17.8566
<i>Dpetw</i>	28	2.5374	3.5544	0	12.0500
<i>Dprh</i>	28	3.2207	3.0205	0	11.1101

Es zeigt sich, dass die *Preisschwankungen* sowohl für Standard-Eigentumswohnungen als auch für Standard-Reihenhäuser in der Region München – wie erwartet – viel stärker ausgefallen sind als in Passau. Für *Eigentumswohnungen* beträgt die durchschnittliche Preisänderung pro Jahr 4,38 % in München und nur 2,54 % in Passau; für *Reihenhäuser* lauten die entsprechenden Werte 4,64 % und 3,22 %.

Auch die Extremwerte sind in München wesentlich größer: Die stärkste Preisveränderung war dort ein Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen um 26 % im Jahr 1980, wohingegen Passau den stärksten prozentualen Anstieg 1977 mit „nur“ 12 % zu verzeichnen hatte.

Auch wenn die verwendeten Daten einer gewissen Unsicherheit unterliegen, da nicht beobachtete Einmaleffekte die Preisfeststellung beeinflusst haben können, sind die Hinweise für stärkere Preisschwankungen in dynamischen Wirtschaftsräumen recht auffällig. Dies liefert ein weiteres Indiz für die Richtigkeit der Thesen aus dem theoretischen Modell von Ortalo-Magné und Rady.

6 Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Auch oder gerade in Deutschland ist der *Erwerb von Wohneigentum* für die große Mehrheit von Familien oder *Privathaushalten* die bei Weitem bedeutendste und komplizierteste finanzielle Entscheidung, der sie jemals gegenüberstehen; in aller Regel wird nur einmal im Leben eine Wohnung oder ein Eigenheim (zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage) erworben.

Auch auf *gesamtwirtschaftlicher Ebene* ist Wohneigentum von großer Bedeutung, weil in Deutschland und in vielen anderen EU- oder OECD-Ländern die Privathaushalte den überwiegenden Teil ihres *Gesamtvermögens als Wohneigentum* anlegen und deshalb ein großer Teil des *gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks* aus Wohnimmobilien besteht.

Die typischerweise stark ausgeprägten *Schwankungen* im Wert dieser Kapitalanlagen haben unmittelbare Konsequenzen für das Verhalten der Haushalte auf den Güter- und Arbeitsmärkten sowie für die Aktivitäten im Bausektor unserer (wie jeder) Volkswirtschaft. *Fluktuationen des (Wohn-)Immobilienmarktes* bei Preisen und Umsätzen und der allgemeine *Konjunkturzyklus* können sich daher gegenseitig beeinflussen und unter Umständen wechselseitig verstärken.

6.1 Zielsetzung und Methodik der Untersuchung

Da stark ausgeprägte *Konjunkturschwankungen* dem Ziel gesamtwirtschaftlicher Stabilität zuwiderlaufen, ist es von enorm großer Relevanz, das Verständnis für die *Ursachen und Übertragungsmechanismen* solcher Fluktuationen auf den Wohnimmobilienmärkten zu vertiefen und hieraus adäquate Schlussfolgerungen zu ziehen.

Das vorliegende Forschungsvorhaben verfolgte die *Zielsetzung*, eine *dynamische Theorie* des Wohnimmobilienmarktes zu entwickeln und empirisch zu überprüfen, die für die *Erklärung* der starken makroökonomischen (Preis- und Umsatz-) *Fluktuationen der Wohnimmobilienmärkte* und für die Analyse von *wirtschaftspolitischen Maßnahmen* herangezogen werden kann.

Die *Besonderheit* der vorliegenden Untersuchung liegt darin, dass ein auf das Verhalten *einzelner Privathaushalte* in ihren verschiedenen *Lebensphasen* abstellender und damit ein *mikro-ökonomisch fundierter, dynamischer Modellansatz* für die Erklärung dieser *Fluktuationen der Wohnimmobilienmärkte* den deutschen Verhältnissen angepasst und zur Grundlage von empirischen Überprüfungen für *Deutschland* und für ausgewählte Städte in *Bayern* gemacht wurde.

Die *analytische Grundlage* des Forschungsprojekts war die Arbeit „Housing market fluctuations in a life-cycle economy with credit constraints“ (Ortalo-Magné/Rady 1998). In dem dort entwickelten Modellansatz werden die Entscheidungen von *einzelnen Haushalten* (und nicht lediglich für einen „repräsentativen“ Haushalt) entlang ihres typischen *Lebenszyklus* (als dynamischer Komponente) betrachtet.

Voraussetzung für die *empirische Überprüfung* bzw. die *ökonometrische Schätzung* des Modellansatzes von Ortalo-Magné/Rady war die (ziemlich aufwändige Recherche erfordernde) Bereitstellung von geeigneten *Daten zu Preisen und Umsätzen* auf den deutschen (und bayerischen) *Wohnimmobilienmärkten*, weil amtliche Angaben hierzu nicht zur Verfügung stehen.

Gewissermaßen zur Absteckung des „Rahmens“ für die Gesamtuntersuchung wurden außerdem ausgewählte *Informationen zu den (Wohn-)Immobilienmärkten* in Deutschland und in Bayern zusammengestellt und erläutert.

6.2 Basisinformationen zum Wohnimmobilienmarkt

Das gesamte *Immobilienvermögen* erreichte 2002 in Deutschland über 7 Billionen Euro oder rund 85.000 Euro pro Einwohner. Der *Bruttoproduktionswert* der Immobilienwirtschaft belief sich in diesem Jahr auf rund 300 Mrd. Euro; dies entspricht etwa 8 % der gesamten Bruttoproduktion. Über zwei Millionen Personen waren in diesem großen Bereich unserer Volkswirtschaft beschäftigt.

Für 2002 wurde für Deutschland ein *Wohnungsbestand* von ca. 38,2 Mio. Wohneinheiten (WE) ermittelt (vgl. Tab. 6-1). Rund 30,6 Mio. WE befinden sich in den alten Bun-

desländern, die restlichen 20 % werden den neuen Bundesländern zugeschrieben. *Bayern* verzeichnete einen Wohnungsbestand von fast 5,6 Mio. WE.

Tabelle 6-1: Der deutsche Wohnimmobilienmarkt – ein Überblick

Wohnimmobilienmarkt – Überblick				
	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Ost	Bayern	Deutschland insgesamt
Niveau und Struktur 2002				
Wohnungsbestand in 1.000	30.597	7.561	5.560	38.158
Wohngebäudebestand in 1.000	14.288	2.852	2.748	17.139
Wohnungsbestand nach Baujahr in %:				
bis 1948	24,5	42,8	k.A.	28,0
1949 – 1978	51,7	26,9	k.A.	46,8
1978 und später	23,9	30,4	k.A.	25,1
Eigentümerquote in %	44,6	34,2	48,9	42,6
Wohnfläche je Wohnung in qm	88,3	71,8	91,8	85,1
Wohnungsleerstand (1998) in % des Bestandes	6,1	13,2	6,4	7,5
Sozialer Mietwohnungsbestand in 1.000	1.843	628	273	2.471
Veränderung des Wohnungsbestands				
Wohnungsfertigstellungen in 1.000 (2003)	200	35	k.A.	235
Wohnungsgenehmigungen in 1.000 (2003)	224	39	k.A.	263
Modernisierung und Sanierung (in Mrd. €) (2002)	75,3	12,1	k.A.	87,4
Transaktionsvolumen – ge-/verkaufte Objekte in 1.000 (2002)	507	99	k.A.	606

Quelle: Statistisches Bundesamt 1999, 2003 g, 2004 b; BMVBW 2004; DG HYP 2003.

Neben dem Bestand an Wohnungen wird in der amtlichen Fortschreibung auch der **Bestand an Wohngebäuden** in Deutschland ermittelt. Im Jahr 2002 erreichte die Gesamtzahl der Gebäude etwa 17,1 Millionen. Davon befinden sich rund 14,3 Mio. Wohngebäude im früheren Bundesgebiet und 2,9 Mio. in den neuen Bundesländern. In *Bayern* gab es Ende 2002 etwa 2,7 Mio. Wohngebäude.

Unterteilt nach **Gebäudearten** entfallen rund 28 % der 38 Millionen Wohnungen auf Ein- und ca. 18 % auf Zweifamiliengebäude. Über die Hälfte der Wohnungen (20,6 Millionen) befinden sich in Mehrfamiliengebäuden. Die Mehrheit der Deutschen wohnt demzufolge in Geschosswohnungen, obwohl es 4 ½ mal so viele Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 14 Millionen) wie Mehrfamilienhäuser (ca. 3 Millionen) gibt.

Auch qualitativ ist die **Wohnungsversorgung** in Deutschland auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Aufgrund der hohen Bauleistung vor allem bis in die 1970er Jahre zählt der **Wohnungsbestand** zu einem der jüngsten in Europa. Annähernd (in Westdeutschland sogar über) die Hälfte der heute genutzten Wohnungen wurde zwischen 1949 und 1978 erstellt.

Bezüglich der **Eigentümerquote** belegt Deutschland im europäischen Vergleich mit insgesamt nur 42,6 % einen der letzten Plätze. Diese Quote variiert stark zwischen den einzelnen Bundesländern und innerhalb des Städtesystems. *Bayern* weist beispielsweise eine überdurchschnittliche Eigentümerquote von etwa 49 % auf. Darüber hinaus besteht ein erheblicher Unterschied zwischen West- und Ostdeutschland: Während für das frühere Bundesgebiet 2002 eine Eigentümerquote von 44,6 % ermittelt wurde, wohnte in den neuen Ländern nur etwa jeder Dritte in den eigenen vier Wänden.

Bei der Beschreibung der **Wohnverhältnisse** ist neben der Eigentumsfrage, dem Baualter und dem Haustyp auch die **Wohnungsgröße** von Relevanz. Diese wird einmal mit der Wohnfläche in Quadratmeter und zum anderen mit der Anzahl der Räume erfasst.

Die durchschnittliche **Wohnfläche** beträgt in Deutschland rund 85 Quadratmeter, und jede Wohnung verfügt im Durchschnitt über 4,4 **Wohnräume**. In den neuen Ländern liegt die Größe der Wohneinheiten deutlich unter dem westdeutschen Durchschnitt. Im früheren Bundesgebiet sind die Wohnungen im Durchschnitt rund 17 Quadratmeter größer als in den neuen Ländern. Bei der Raumanzahl übertreffen die Wohnungen in den alten Bundesländern diejenigen der neuen Bundesländer um 0,5 Räume.

Als weitere wichtige Größe im Hinblick auf den (Wohn-)Immobilienbestand und seine Nutzung ist der **Leerstand** zu betrachten. Im Jahr 1998 standen im gesamten Bundesge-

biet rund 2,8 Millionen Wohnungen leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 7,5 %. Erwartungsgemäß zeigt sich auch hier ein großes West-Ost-Gefälle: Während im früheren Bundesgebiet nur rund 6 % der Wohneinheiten (ca. 1,8 Millionen Wohneinheiten) leer standen, verzeichneten die neuen Länder eine mehr als doppelt so hohe durchschnittliche Leerstandsquote von über 13 % (ca. 1 Million Wohneinheiten).

Neben dem freifinanzierten Wohnungsbau sollte in dieser Studie auch die Wohnungsbauförderung durch öffentliche Mittel Berücksichtigung finden. Bei der letzten Volks-, Wohnungs- und Gebäudezählung 1987 wurden noch rund 3,9 Millionen *Sozialwohnungen* gezählt. Nach einer Umfrage bei den Bewilligungsstellen bzw. den Kommunen ist der Bestand an *sozialen Mietwohnungen* per Jahresende 2002 auf rund 2,5 Millionen Wohnungen zurückgegangen. Auf *Bayern* entfielen rund 273.000 Wohnungen (also etwa 11 % und damit weit weniger als der Bevölkerungsanteil).

Die (physische) *Veränderung des Wohnungsbestandes* lässt sich vor allem durch die Wohnungsfertigstellungen und -genehmigungen skizzieren. In den alten wie in den neuen Bundesländern befindet sich der *Wohnungsbau* weiterhin auf Talfahrt; er hat 2003 mit insgesamt 236.000 fertiggestellten Wohneinheiten das niedrigste Niveau seit der Wiedervereinigung erreicht. Ebenso wie die Zahl der *Fertigstellungen* zeigte auch die Entwicklung bei den *Genehmigungen* für Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden in Deutschland bis 2002 anhaltend steil abwärts. Wurden 1996 in Deutschland noch rund 492.000 Wohnungen genehmigt, waren es 2002 nur noch 248.000. Im vergangenen Jahr hat sich allerdings eine (Zwischen-)Erholung eingestellt (über 263.000 WE).

6.3 Daten zu Wohnimmobilienpreisen und -umsätzen

In Deutschland gibt es – anders als in vielen anderen EU- oder OECD-Ländern – keine amtlichen Statistiken und (bislang) keine sonstigen allgemein anerkannten Daten zu *Wohnimmobilienpreisen und -umsätzen*.

Diese Tatsache hat allerdings nicht dazu geführt, dass überhaupt keine Zahlenangaben „auf dem Markt“ sind. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall: Die „amtliche Lücke“ wird von einer Vielzahl von Datenanbietern aufgefüllt, von denen die Wichtigsten in dieser

Studie vorgestellt worden sind, wobei unter den Primärquellen die *Sonderstellung der Notare* besonders zu betonen war.

Sämtliche dieser Datenreihen sind generell bzw. mit Blick auf die vorliegende Untersuchung mit gewichtigen *Einschränkungen* zu versehen. Auf der Grundlage der aufwändigen Recherchen zur Datenbereitstellung konnten jedoch mit kritischen Kommentaren versehene *Empfehlungen* ausgesprochen werden, welche der zur Verfügung stehenden *Datenreihen* für Analysen der *Fluktuationen auf den Wohnimmobilienmärkten* sowie in den *empirischen Überprüfungen* des Modellansatzes von Ortalo-Magné/Rady mittels regressionsanalytischen Verfahren Verwendung finden sollten (vgl. Übersicht 6-1).

**Übersicht 6-1: Preisindikatoren für Wohnimmobilien in Deutschland:
Auswahl und Empfehlungen für die Modell-Schätzungen**

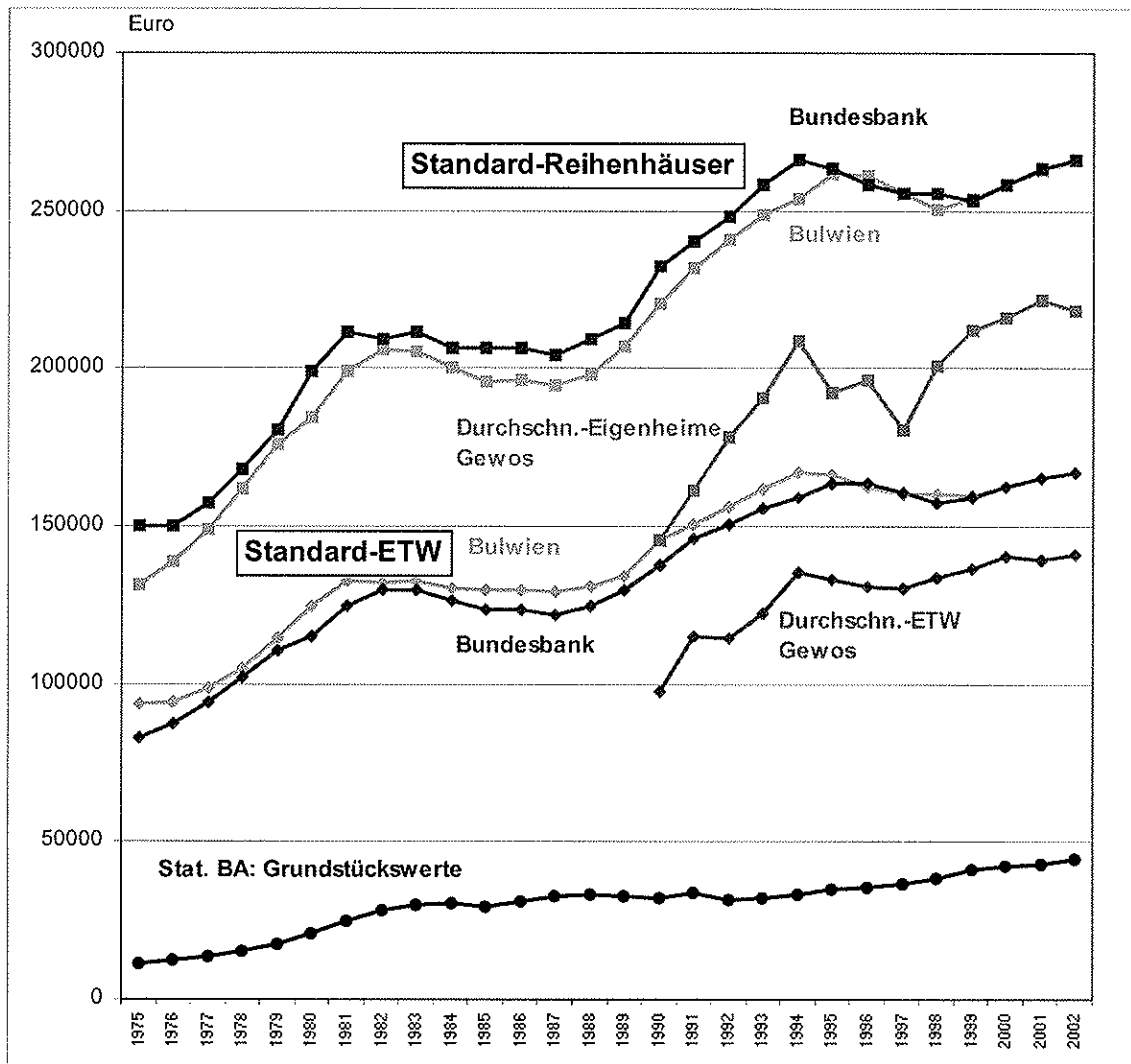
<p>➤ Bulwien AG</p>	<ul style="list-style-type: none"> • lange Zeitreihen für Neubauten (ab 1975; mit Bestandswohnungen ab 1990) • Standardisierung und Typisierung für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen • Probleme: Transparenz (Ursprungsdaten und Methodik), Flächenabdeckung und regionale Differenzierung, Zusammengewichtung der Einzelstädte, Typisierung nach Lage; keine konsistenten Umsätze
<p>➤ Deutsche Bundesbank</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Datenbasis: Bulwien AG, deshalb gleiche Vorteile und Probleme (Umrechnung aus Index-Angaben mit Absolutwerten von Bulwien erforderlich) • Angaben sind „quasi-amtlich“ und mit hohem Prestige versehen (Bulwien im „Adelsstand“) • Regelmäßige Aktualisierung (mit Quartalswerten) sowie später Einbeziehung von Nichtwohngebäuden geplant • Angaben zu Immobilienumsätzen nicht verfügbar und nicht im Programm
<p>➤ GEWOS GmbH</p>	<ul style="list-style-type: none"> • breite Datenbasis mit voller Flächenabdeckung (nicht nur Städte, auch ländliche Gebiete) • Standardisierung erfolgt nicht, nur reine Durchschnittsbetrachtung • relativ kurze Zeitreihen (ab 1990)
<p>➤ Statistisches Bundesamt</p>	<ul style="list-style-type: none"> • nur Durchschnittswerte für unbebaute Grundstücke, deshalb allenfalls als Referenzgrößen geeignet • sehr lange Zeitreihen mit Quartalswerten • tiefe regionale Untergliederung (Bundesländer sowie Raumordnungsregionen, Stadt- und Landkreise)

Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung, München (2004).

Bei der Auswahl der Datenreihen hat das Kriterium eine wichtige Rolle gespielt, ob und in welcher Qualität von den verschiedenen Quellen nicht nur *Preis-*, sondern auch (konsistente) *Umsatzangaben* zu *Wohnimmobilien* bereitgestellt werden.

Die *Zeitreihen für Deutschland* sind 28 bzw. 13 Jahre lang. Zumindest der lange Zeitraum müsste für eine gute Absicherung der *empirischen Schätzungen* des Modellansatzes von Ortao-Magné/Rady ausreichen, zumal die beiden hierfür bereit gestellten Zeitreihen ausgeprägte zyklische Schwankungen aufweisen (vgl. Abb. 6-1).

Abbildung 6-1: Preisindikatoren für Wohnimmobilien und Kaufwerte für Bauland in Deutschland im Vergleich: 1975/90 bis 2002



Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung (2004) nach Bulwien AG (2003 a); Deutsche Bundesbank (2003 a); GEWOS (2003); Statistisches Bundesamt (2003 b).

Für *Bayern* konnten für diese Studie aus den ausgewählten Quellen keine vergleichbaren Datenreihen beschafft werden. Für die Modell-Schätzungen muss deshalb „hilfsweise“ auf Angaben für zwei ausgewählte bayerische Städte (München und Passau) zurückgegriffen werden.

Die langen Zeitreihen gibt es von Bulwien AG (und damit von der Deutschen Bundesbank) nur für *Neubauten* von Standard-Reihenhäusern und -Eigentumswohnungen, was zu erheblichen Verzerrungen gegenüber den Durchschnitts-Angaben von GEWOS GmbH führt, in die Transaktionen sowohl mit *neu errichteten Wohngebäuden* (Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen) als auch mit *Bestandswohnungen* einbezogen werden. Außerdem ist zu diesen *Ergebnissen* festzuhalten:

- *Eigenheime*: Die Werte von Bulwien AG und Deutsche Bundesbank für die Standard-Reihenhäuser liegen sehr nahe beieinander, die Verläufe sind aber nicht völlig identisch. Der Durchschnittswert von GEWOS GmbH für Eigenheime ist wesentlich niedriger, obwohl diese Gebäude größer sind als ein Standard-Reihenhaus und außerdem Neubau- und Bestandstransaktionen zusammengefasst werden. Eine Erklärung ist in der Datenbasis zu suchen, die bei Bulwien AG und Deutsche Bundesbank lediglich aus 50 westdeutschen Städten hochgerechnet wurde, während in die Angaben der GEWOS GmbH das Gesamtgebiet einbezogen wird.
- *Eigentumswohnungen*: Auch hier gehen in die Preisreihen der Bulwien AG und der Deutschen Bundesbank nur neuerrichtete Standard-Eigentumswohnungen ein; die Schwankungen sind zwar ebenfalls deutlich, aber doch weniger stark ausgeprägt als bei den Reihenhäusern. Die Preisangaben von GEWOS GmbH liegen auch hier signifikant niedriger – mit den gleichen „Fragezeichen“ und Erklärungsversuchen wie bei den Eigenheimen.
- *Kaufwerte für Bauland*: Die Kaufwerte für baureifes (unbebautes Wohn-)Bauland, die hier nur für Vergleichszwecke aufgenommen wurden, zeigen einen ziemlich ruhigen Verlauf. Dies darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch bei den Kaufwerten für Bauland in früheren Perioden markante Preisbewegungen registriert wurden; erst seit Mitte der 1990er Jahre sind die Ausschläge kleiner (allerdings nur in einzelnen Jahren negativ) geworden.

Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank könnte in den von ihr verwendeten, auf Bulwien AG basierenden Zeitreihen die *Steilheit des Trendanstiegs* etwas unterschätzt sein, die Zyklik bzw. die *Volatilität* scheine aber – verglichen mit anderen Preisreihen – ziemlich gut abgebildet zu werden (Deutsche Bundesbank 2003 a). Diese Aussage bedarf nach den hier dargestellten Ergebnissen der weiteren Überprüfung.

Im *europäischen Vergleich* waren die *Schwankungen der Wohnimmobilienpreise in Deutschland* im Zeitraum 1988 bis 2002 nur relativ *schwach ausgeprägt*. Weder sind Anzeichen für starke Preiseinbrüche auf den deutschen Wohnungsmärkten zu erkennen, die eine *Deflationsgefahr* begründen oder verstärken könnten, noch besteht Anlass, wegen extrem rasch steigender Immobilienpreise vor *inflationären Prozessen* und vor einem „Umkippen“ der (Wohn-)Immobilienmärkte zu warnen.

Eine Fortsetzung des kontinuierlichen *Aufwärtstrends bei den Wohnimmobilienpreisen* ist in Deutschland (wie auch anderswo) angesichts der zu erwartenden *demografischen Entwicklung* auf lange Sicht alles andere als gesichert. Diese Problematik und ihre Konsequenzen waren aber nicht Thema der vorliegenden Untersuchung.

Zusammenfassend lässt sich als Ergebnis der Datenrecherchen festhalten, dass für Deutschland (gerade auch im Vergleich zu anderen europäischen Ländern) durchaus *brauchbare Preis- und Umsatzreihen* für Wohnimmobilien für ausreichend lange Zeiträume bereitgestellt werden konnten, mit denen fundierte Aussagen über das Ausmaß der *Fluktuationen auf den Wohnimmobilienmärkten* gemacht werden können.

Eine erfolgreiche *empirische Überprüfung* der aus dem Modellansatz von Ortalo-Magné/Rady abgeleiteten Hypothesen für (West-)Deutschland sowie zusätzlich für zwei ausgewählte bayerische Städte war mit diesen Daten möglich.

Die *Qualität* der verwendeten *Preisdaten* und der *Umsatzangaben* muss allerdings im Auge behalten werden. Kritik und Skepsis an den derzeit von den unterschiedlichsten Institutionen bereit gestellten Preisangaben bleiben nämlich an vielen Stellen bestehen, so dass ein neuer (gut fundierter) „*amtlicher*“ *Preisindex für Wohnimmobilien* auf Quartalsbasis sowie mit Untergliederungen nach Gebäudearten für Wohngebäude (und möglichst auch für Nichtwohngebäude) keineswegs überflüssig erscheint.

Von den in der amtlichen Statistik zur Verfügung stehenden „einschlägigen“ Daten stellen allerdings weder die *Kaufwerte für Bauland* noch die *Preisindizes für Bauleistungen* eine „reizvolle“ Alternative dar. Zu den technisch-methodischen Problemen kommt hinzu, dass diese Reihen in den letzten Jahren nur wenig geschwankt haben. Ein „synthetischer“ Preisindex für Wohnimmobilien, der sich nur auf diese beiden Variablen stützt, dürfte also – gemessen an den „vermuteten“ oder in der Realität „erlebten“ Entwicklungen – nur (zu) *schwache Fluktuationen* bzw. eine (zu) *geringe Volatilität* der *Wohnimmobilienmärkte in Deutschland* nachweisen.

6.4 Modellansatz und Schätzergebnisse

Den theoretischen Rahmen für die Analyse der *Fluktuationen des Wohnimmobilienmarktes* (Preise und Umsätze) lieferte in der vorliegenden Untersuchung ein Modell von Ortalo-Magné und Rady (1998 und 2003), das drei „aktive“ Gruppen von *Nachfragern nach Wohnimmobilien* in einem dynamischen Gleichgewicht interagieren lässt:

- kreditbeschränkte Erstkäufer (im „Alter 1“),
- kreditbeschränkte Wiederholungskäufer (im „Alter 2“)
- und nicht kreditbeschränkte Wiederholungskäufer (im „Alter 3“).

Zwei dieser Gruppen bestimmen in dem dort entworfenen *Modell-Wohnungsmarkt* das Geschehen auf den *Wohnimmobilienmärkten*: *junge Haushalte*, bei denen der Erwerb von Wohneigentum durch die von den Banken auferlegten Eigenkapitalerfordernisse eingeschränkt wird, und *ältere wohlhabendere Haushalte*, für die diese Kreditbeschränkungen keine Rolle mehr spielen (vgl. Ortalo-Magné/Rady 2003).

Die wesentlichen *Eigenschaften* des Gleichgewichtes auf dem *Modell-Wohnungsmarkt* können folgendermaßen beschrieben werden: Im *Alter 1 und 2* hängt die Entscheidung über einen Immobilienkauf allein von der *Kreditbeschränkung* ab; im *Alter 3* ist sie dagegen allein von den *Präferenzen* abhängig. In formalen Ableitungen wird gezeigt, dass die *Marktinteraktionen* zwischen den Nachfragergruppen im Modell eine Reihe von Vorhersagen generieren, die mit Beobachtungen in den USA und in Großbritannien

konsistent sind. Insbesondere sagt das Modell voraus, dass *im Gleichgewicht* folgende Aussagen gelten:

- (i) Die Nachfrage nach Einstiegsimmobilien (hier: „*Wohnungen*“) und damit das Einkommen junger Haushalte haben einen besonders starken Einfluss auf die Dynamik des Wohnimmobilienmarktes.
- (ii) Das allgemeine Einkommensniveau, die Immobilienpreise (für „*Häuser*“ und „*Wohnungen*“) und die Zahl der Immobilientransaktionen sind positiv korreliert.

Dass das *Einkommen der jungen Haushalte* besonders starken Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt hat, liegt daran, dass gerade diese Haushalte in aller Regel kreditbeschränkt sind. Falls ihr Einkommen steigt, bindet für manche dieser Haushalte die Kreditrestriktion nicht mehr (so stark), was die Nachfrage nach preiswerten Einstiegsimmobilien („*Wohnungen*“) erhöht. Der daraus resultierende Preisanstieg am unteren Ende der „*Eigentumsleiter*“ hat Konsequenzen für die Preise größerer bzw. höherwertiger Wohnimmobilien („*Häuser*“).

Dass die *Zahl der Transaktionen* mit Wohnimmobilien mit den *Immobilienpreisen* positiv korreliert ist, liegt daran, dass ein Einkommenszuwachs, der die Preise ansteigen lässt, den Besitzern von Immobilien *Kapitalgewinne* beschert. Dadurch ist die Kreditbeschränkung für manche der Haushalte, die schon eine Einstiegsimmobilie („*Wohnung*“) besitzen, sich aber gerne ein größeres oder höherwertiges Objekt („*Haus*“) kaufen wollen, nicht mehr bindend, und mehr von ihnen können tatsächlich umziehen. Dies erhöht die Zahl der Käufe und Verkäufe.

Für die *ökonometrische Schätzung* des Modellansatzes von Ortalo-Magné und Rady sind außer den bereits angesprochenen Angaben zu *Immobilienpreisen und -umsätzen* (von Bulwien AG bzw. GEWOS GmbH) auch Daten über die *verfügbaren Einkommen* der deutschen Haushalte bereitzustellen, die sich nach dem *Alter der Haushalte* differenzieren lassen. In der vorliegenden Untersuchung wurden zu diesem Zweck Daten aus dem *Sozioökonomischen Panel* des DIW in Berlin für vier *Altersgruppen* im Zeitraum 1984 bis 2002 verwendet.

Im Beobachtungszeitraum sind die (*Nominal-*)*Einkommen* insgesamt fast permanent und recht kräftig gestiegen. Die Haushalte in der *Altersklasse 2* (35 bis 50 Jahre) können über die höchsten Einkommen disponieren, gefolgt von den *Altersklassen 1 und 3* (bis 35 Jahre bzw. 50 bis 65 Jahre); Personen in *Altersklasse 4* (über 65 Jahre) verfügen mit deutlichem Abstand über die niedrigsten Einkommen.

Die *Schwankungen* bei den Einkommensänderungen sind im untersuchten Zeitraum nicht allzu groß ausgefallen; in Altersklasse 1 (also „*junge Haushalte*“ an der Schwelle zum Erwerb von Wohneigentum) werden in Deutschland – anders als in Großbritannien und in den USA – *nicht* die größten Veränderungen beobachtet.

Die *Hypothesen* bzw. Vorhersagen aus dem theoretischen Modell von Ortalo-Magné und Rady zur „Erklärung“ der *Preis- und Umsatz-Fluktuationen* auf den Wohnimmobilienmärkten (Standard-Reihenhäuser und -Eigentumswohnungen) konnten mittels *Einfach-Regressions-Modellen* anhand der für *Deutschland* zur Verfügung stehenden Daten nur *bedingt bestätigt* werden.

Für die *Preisentwicklung* bei Wohnimmobilien, und zwar sowohl für *Reihenhäuser* als auch für *Eigentumswohnungen*, scheinen die (Veränderungen der) verfügbaren *Einkommen junger Haushalte* (Ek1) allerdings stärker verantwortlich zu sein als die Einkommen der älteren Haushalte (Ek2 bis Ek4) und die Durchschnitts-Einkommen.

Der *Erklärungsgehalt* des Schätzansatzes ist mit den Einkommen der *junger Haushalte* jeweils am höchsten; er erreicht bei Reihenhäusern fast 80 %, bei Eigentumswohnungen immerhin über 75 % (vgl. Tab. 6-2).

Allerdings ist keine der Alters- bzw. Einkommensklassen in der Lage, in einem Einfach-Regressionsmodell mit den relativ kurzen verfügbaren Zeitreihen (erst ab 1990) die Schwankungen der Umsätze bzw. *Transaktionsvolumina* auf dem Markt für *Eigentumswohnungen* zufriedenstellend zu erklären. Bei den *Reihenhäusern* bzw. Eigenheimen konnten die Modell-Hypothesen in Einfach-Regressionen immerhin mit einer befriedigenden Aussagekraft bestätigt werden, wobei das Einkommen *junger Haushalte* wieder die besten Ergebnisse liefert.

Tabelle 6-2: Einfach-Regressionen für Preise von Reihenhäusern und von Eigentumswohnungen

<i>Reihenhäuser</i>				
Erklärende Variable	Koeffizient	Standardabw.	t-Wert	R ²
Ek1	38.95	4.7726	8.16	0.7967
Ek2	28.04	3.8903	7.21	0.7535
Ek3	26.18	5.1209	5.11	0.6060
Ek4	43.43	6.8891	6.31	0.7005
<i>Durchschnitts-Einkommen</i>	<i>33.70</i>	<i>4.9518</i>	<i>6.81</i>	<i>0.7312</i>
<i>Eigentumswohnungen</i>				
Erklärende Variable	Koeffizient	Standardabw.	t-Wert	R ²
Ek1	0.2965	0.0412	7.20	0.7529
Ek2	0.2128	0.0331	6.42	0.7077
Ek3	0.1939	0.0432	4.49	0.5421
Ek4	0.3219	0.0601	5.35	0.6274
<i>Durchschnitts-Einkommen</i>	<i>0.2542</i>	<i>0.0424</i>	<i>5.99</i>	<i>0.6788</i>

Quelle: Berechnungen und Schätzungen der LMU München (2004).

In wirtschaftlich rasch wachsenden *Ballungsgebieten* machen sich die in aller Regel stärkeren *Einkommensschwankungen* besonders bei den Einkommen der jungen Haushalte bemerkbar. Der hierzu auf der Grundlage des Modellansatzes von Ortalo-Magné und Rady abgeleiteten Hypothese zufolge sollten die *Wohnimmobilienpreise* in solchen hoch dynamischen Wirtschaftsräumen stärker schwanken als in weniger rasch expandierenden Regionen oder Städten.

Zur empirischen Überprüfung dieses Zusammenhangs wurden als Vergleichsregionen zwei Städte aus *Bayern* ausgewählt, nämlich *München* und *Passau*. Es zeigt sich, dass die *Preisschwankungen* sowohl für Standard-Eigentumswohnungen als auch für Standard-Reihenhäuser in der Region München – wie erwartet – viel stärker ausgefallen sind als in Passau.

Auch wenn die bereitgestellten und verwendeten *Preis- und Umsatz-Daten* einer gewissen Unsicherheit unterliegen (z. B. weil nicht berücksichtigte bzw. heraus gerechnete Einmaleffekte die Preisfeststellung beeinflusst haben können), sind die Hinweise für *stärkere Preisschwankungen* in dynamischen Wirtschaftsräumen doch recht auffällig. Dies liefert ein weiteres Indiz für die Richtigkeit der Thesen aus dem theoretischen Modell von Ortalo-Magné und Rady.

6.5 Kernaussagen und Empfehlungen

Die große Bedeutung der *Immobilien* lässt sich an ihrem Anteil am *volkswirtschaftlichen Kapitalstock* ablesen: Weit über vier Fünftel entfallen auf *Bauten* und hiervon wiederum jeweils weit mehr als die Hälfte auf *Wohngebäude* bzw. auf selbstgenutztes *Wohneigentum*. Auf einzelwirtschaftlicher Ebene ist von Bedeutung, dass viele *Privat Haushalte* einen Großteil ihres *Vermögens* in Wohnungen oder Eigenheimen anlegen.

In auffallendem Gegensatz zu diesen Feststellungen und empirischen Befunden steht die *geringe Aufmerksamkeit*, die der *Immobilien*sektor in der Öffentlichkeit und insbesondere in der *amtlichen Statistik* erfährt. Hier scheinen – auch von staatlicher Seite initiierte – Änderungen dringend geboten.

Nach den verfügbaren Informationen weisen die *Immobilienpreise und -umsätze* auch in *Deutschland* und in *Bayern* im Zeitablauf starke Schwankungen auf, die allerdings in den letzten Dekaden bzw. seit Mitte der 1990er Jahre wesentlich moderater ausgefallen sind als in anderen europäischen Ländern (sowie in den USA). Stärkere *Fluktuationen auf den Wohnimmobilienmärkten* können massive Aus- und Rückwirkungen auf den gesamtwirtschaftlichen *Konjunkturzyklus* und auf die Steuerung der *Geldpolitik* haben; sie laufen allen *Stabilisierungsversuchen* zuwider.

Auch wenn auf den heimischen Wohnungsmärkten derzeit weder *Deflationsgefahren* bestehen noch stärkere Überhitzungserscheinungen oder relevante *Inflationspotenziale* zu befürchten sind, sollte die *Volatilität der (Wohn-)Immobilienmärkte* doch viel größere Beachtung finden; eine (weitere) *Verringerung der Schwankungsintensität* sollte in Deutschland wie in Bayern angestrebt werden.

Unabdingbare Voraussetzung hierfür sind verlässliche und differenzierte *statistische Daten* für *Preise* von und *Umsätze* mit *Immobilien* (Wohn- und Nichtwohngebäude). Es dürfte zunehmend auf Unverständnis stoßen, dass dieser wichtige Bereich bislang in Deutschland von der *amtlichen Statistik* wenn nicht weitgehend ausgeklammert, so doch stark vernachlässigt wird.

Die in dieser Untersuchung vorgelegten Modellableitungen und die empirischen Überprüfungen der daraus abgeleiteten Hypothesen haben bestätigt, dass die *Preise für Wohnimmobilien* (Eigentumswohnungen und Reihenhäuser bzw. Eigenheime) stark mit den verfügbaren *Haushaltseinkommen*, vor allem von *jungen Haushalten*, korreliert sind; dies gilt insbesondere für wirtschaftlich dynamische Ballungsräume (z. B. für München). Bei den *Umsätzen mit Wohnimmobilien* ist dies zwar nicht so eindeutig der Fall, aber die Ergebnisse bestätigen doch auch für diese Variable die Relevanz des postulierten Zusammenhangs.

Die deskriptiven wie die modell-analytischen Ergebnisse dieser Untersuchung sollten zum Anlass genommen werden, über den *Stellenwert des Immobiliensektors* in *Deutschland* wie speziell in *Bayern* mit dem Ziel neu nachzudenken, eine angemessene Aufmerksamkeit für die immens großen *Immobilienbestände* und deren effizientere *Nutzung* sowie speziell für die sich aus den starken *Fluktuationen der Wohnimmobilienmärkte* ergebenden Probleme zu erreichen.

Das für die differenzierte Beobachtung und Analyse sowie für politisches Handeln erforderliche *statistische Berichtssystem* zu den (Wohn-)Immobilienmärkten (Preise und Umsätze) sollte möglichst rasch installiert werden.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- Aufina (2003), Immobilienumsätze nach Bundesländern und Deutschland West/Ost in Mill. Euro; als Ms.: Wiesbaden (Februar); vgl. z. B.: Immobilienumsatz 2002 – Nachfrage nach Wohnungen belebt; in: Der Immobilienverwalter 2/2003.
- Bäß, T. (2000), Die Wertentwicklung von Immobilien vor dem Hintergrund regionaler Wirtschaftsentwicklungen. Eine empirische Studie anhand von Eigenheimmärkten ausgewählter westdeutscher Stadtregionen; Diplomarbeit an der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät, Universität Bayreuth.
- BBR (2003; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung), Bauland- und Immobilienmärkte – Ausgabe 2003; Berichte (des BBR) Band 16, Bonn-Bad Godesberg.
- Behring, K., A. Börsch-Supan und G. Goldrian (1988), Wohnungsnachfrageprognose 1995 – Analyse und Prognose der Nachfrage nach Miet- und Eigentümerwohnungen; Schriftenreihe des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung Nr. 121; Berlin/München.
- Behring, K. (1988), Miethöhe: Bonus für Seßhaftigkeit – eine Berechnung der Mietpreisbestandteile für freifinanzierte Mietwohnungen; in: ifo Schnelldienst Heft 11/1988. S.7-13.
- Behring, K. und I. Helbrecht (2002), Wohneigentum in Europa. Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa; Ludwigsburg.
- BIZ (2003; Bank für Internationalen Zahlungsausgleich), 73. Jahresbericht. 1. April 2002 – 31. März 2003. Basel.
- BIZ (2002; Bank für Internationalen Zahlungsausgleich), 72. Jahresbericht. 1. April 2001 – 31. März 2002. Basel.
- BIZ (2001; Bank für Internationalen Zahlungsausgleich), 71. Jahresbericht. 1. April 2000 – 31. März 2001. Basel.
- BMVBW (2004; Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen), Umfrage zum Bestand an sozialen Mietwohnungen; als Ms.: Berlin (März).
- BMVBW (2003; Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen), Stadtumbau Ost verbessert die Lebensverhältnisse. Online im Internet: <http://www.bmvbw.de/bmvbw-.302.18307/.htm> (Stand: 16.03.2004).
- BMVBW (2000; Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Hrsg.), Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission; Berlin.
- Brech, J. (1999), Ein Wandel im Wohnen in der Zeit des Umbruchs. Eine Studie zu Neuen Wohnformen. In: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Neue Wohnformen; Stuttgart/Berlin/Köln, S. 81-160.
- Bulwien AG (2003 a), Immobilienindex 1975 bis 2002 für Wohnen und Gewerbe, Mieten und Preise in 60 deutschen Städten; München/Berlin.

- Bulwien AG (2003 b), Künftige Entwicklung des Immobilienmarktes. Online im Internet: http://www.muenchner-fachforen.de/solar/newsletter/FF_12_Bulwien.pdf (Stand 01.04.2004).
- Das Parlament (2002), Die Bedürfnisse der Senioren beachten. Andere Infrastrukturen werden die Gesichter der Städte verändern. Ausgabe vom 10./17.05.2002, Nr.19-20, S. 10.
- Deutsche Bundesbank (2003 a), Preisindikatoren für den Wohnungsmarkt; Monatsbericht September 2003, S. 45-59.
- Deutsche Bundesbank (2003 b), Neue Preisindizes für Wohnimmobilien in Deutschland; Monatsbericht Mai 2003, S. 37-40.
- Deutsche Bundesbank (2002), Der Wohnungsmarkt in den neunziger Jahren; Monatsbericht Januar 2002, S. 29-39.
- Deutscher Mieterbund (2004), Sozialer Wohnungsbau. Statistiken Bewilligungen 1991 bis 2001. Online im Internet: www.mieterbund.de/politik/statistiken/main_politik_stat_sowo2.html (Stand 16.03.2004).
- DG Hyp (2003; Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG), DG HYP Immobilienbericht 2003 – Der Immobilienmarkt in Deutschland: Situation 2003 – Perspektiven 2004; Hamburg.
- Di Pasquale, D. und W. Wheaton (1996): Urban Economics and Real Estate Markets. New Jersey.
- ECB (2003, European Central Bank, Ed.), Structural Factors in the EU Housing Markets; Frankfurt am Main.
- ECB (2002, European Central Bank, Ed.), Working Paper No. 117: Hedonic house prices without characteristics: The case of new multiunit housing; Frankfurt am Main.
- Euroconstruct (2003; Ed: ITIC), The Construction Sector Outlook 2004 to 2006 – Summary Report of the 56th Euroconstruct Conference, Funchal/Madeira (November).
- Euroconstruct/BIPE (1999), Der Gebäudebestand in Europa: Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien, Spanien (= „EUROPARC“ Gemeinschaftsstudie der EUROCONSTRUCT-Partnerinstitute in den fünf großen westeuropäischen Ländern); Deutsche Gesamtausgabe: ifo Institut; München.
- EZB (2003, Europäische Zentralbank, Hrsg.), Jüngste Entwicklung der Preise für Wohneigentum im Euro-Währungsgebiet; Monatsbericht Mai 2003; Frankfurt am Main.
- Falk, B. (2000, Hrsg.), Fachlexikon Immobilienwirtschaft; Köln.
- Falk, B. (1997, Hrsg.), Das große Handbuch Immobilien-Management; Landsberg/Lech.
- GEWOS (2003) (GEWOS-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg), Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland – Eine Untersuchung für das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs); Hamburg.

- GEWOS (2002) (GEWOS-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Hamburg), Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland – Eine Untersuchung für das Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs); Berlin.
- Gluch, E., K. Behring und V. Rußig (2001), Baukosten und Bauhandwerk im internationalen Vergleich, Forschungsberichte des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung; München.
- Görhely, T. und V. Rußig (1994), Wohnungsversorgung bis 2000: Nur langsamer Abbau des Defizits – „ifo Bauvorausschätzung“ korrigiert Niveau des Wohnungsbestandes und aktualisiert Versorgungsindikator, in: ifo Schnelldienst Heft 9/1994. S.9-15.
- Grote, H. (2003), Grafische Darstellung der Baupreisentwicklung; als Ms.: Holzminden.
- Grote, H. (2002), Kosten senken mit KOPF - Die Revolution des Baumanagement; Berlin/Hannover.
- Gutachterausschuss München (2004; Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München), Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht 2003; München.
- Gutachterausschuss München (2003; Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München), Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht 2002; München.
- Gutachterausschuss München (2002; Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München), Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht 2001; München.
- Holtmann, E. und R. Schäfer (1996), Wohnen und Wohnungspolitik in der Großstadt. Eine empirische Untersuchung über Wohnformen, Wohnwünsche und kommunalpolitische Steuerung in Nürnberg; Opladen.
- Hradil, S. (2003), Gibt's das nur in der „Lindenstraße“? Das Wohnen der neuen Lebensformen und Lebensstile. Online im Internet. URL: http://www.schaderstiftung.de/docs/bearb_wohnwandel_hradil.pdf (Zugriffsdatum: 28.10.2003).
- ifs (2004; Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, Berlin), Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland auf neuem Höchststand. Online im Internet: <http://ifs-staedtebauinstitut.de/Hi2004/Hi1.htm> (Stand 30.03.2004).
- ifs (2002), Hausbau Informationen des ifs – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, Folge 12/2002.
- IZ (2003; Immobilien Zeitung), Volkswirte zur Perspektive der Immobilienwirtschaft. Damoklesschwert von Demografie und Rezession. Ausgabe vom 2.10.2003, Nr. 20, S. 7.
- Krätke, S. (1995), Stadt – Raum – Ökonomie: Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie; Basel/Boston/Berlin (= Stadtforschung aktuell, Band 53).

- LBS (2004; Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen), LBS-Umfrage ergibt wachsenden Wohnungsbedarf bis 2010. Online im Internet:
http://www.lbs.de/PL3D/pl3d.htm?detail_snr=333&detail=1&durchlauf=0&snr=518&durchlauf=0 (Stand 30.03.2004).
- LBS (2003 a; Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Hrsg.), Markt für Wohnimmobilien. Daten – Fakten – Trends; Berlin. (dgl. 2001 und 2002)
- LBS (2003 b; Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen), Immer mehr Deutsche wohnen in den eigenen vier Wänden. Online im Internet:
http://www.lbs.de/PL3D/pl3d.htm?detail_snr=333&detail=1&durchlauf=1&snr=482
 (Stand 02.03.2004).
- LBS (2003 c; Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen), Acht Millionen Mieterhaushalte denken an eigene vier Wände. Online im Internet:
http://www.lbs.de/PL3D/pl3d.htm?detail_snr=333&detail=1&durchlauf=1&snr=437
 (Stand 02.03.2004).
- LBS (2003 d; Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen), Deutscher Wohnungsbau wird Europa-Schlusslicht. Online im Internet:
http://www.lbs.de/PL3D/pl3d.htm?detail_snr=333&detail=1&durchlauf=1&snr=453
 (Stand 02.03.2004).
- LBS (2002; Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen), „Eigenheime“ auf der Etage. Online im Internet:
http://www.lbs.de/PL3D/pl3d.htm?detail_snr=333&detail=1&durchlauf=1&snr=405
 (Stand 02.03.2004).
- LBS (2000, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Hrsg.), LBS-Immobilienpreisspiegel, Frühjahr 2000; Bonn.
- LBS (1999, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Hrsg.), Kaufpreise für Wohngrundstücke, Neubauimmobilien, Gebrauchtimmobilien in ausgewählten Städten des Bundesgebiets; Bonn. (dgl. 1997 und 1998).
- Ludwig, A. und T. Sløk (2004): The relationship between stock prices, house prices and consumption in OECD countries; MEA (Mannheim Research Institute for the Economics of Aging) discussion papers, Februar.
- Ortalo-Magné, F. und S. Rady (2003), Housing Market Dynamics: On the Contribution of Income Shocks and Credit Constraints; CESifo Discussion Paper No. 470, April 2001, revised August 2003.
- Ortalo-Magné, F. und S. Rady (2002), Homeownership: low household mobility, volatile housing prices, high income dispersion; in: CESifo Working Paper No. 823.
- Ortalo-Magné, F. und S. Rady (1999), Boom in, bust out: Young households and the housing price cycle; in: European Economic Review 43, S. 755-766.

- Ortalo-Magné, F. und S. Rady (1998), Housing market fluctuations in a life-cycle economy with credit constraints; GSB Research Paper No. 1501, Stanford University, Stanford/CA (USA).
- O.V. (2003), Immobilienumsatz 2002 – Nachfrage nach Wohnungen belebt. In: Der Immobilienverwalter 2 / 2003.
- O.V. (2002), Immobilientransaktionen in Deutschland: Umsatzbelebung lässt noch auf sich warten. In: Ring Deutscher Makler (Hrsg.), Allgemeine Immobilien Zeitung (AIZ), Mai.
- O.V. (2000; St. Jokl), Moderater Preisanstieg für Wohneigentum im Westen – DEIX Deutscher Eigentums-Immobilien-Index steigt um 1 Prozent – Eigenheime in Berlin und München am teuersten. In: Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen (ifs/Berlin; Hrsg.), Hausbau Informationen, Folge 12/2000.
- Pestel Institut für Systemforschung e.V. (2003), Regionale Baulandpreisdifferenzen in Deutschland. „Baulandpolitik in Ballungsräumen“; Untersuchung im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW); Hannover.
- Rat der Immobilienweisen (2004), Rat der Immobilienweisen rät für 2004: „Augen auf und durch!“ Online im Internet: <http://www.bauzentrale.com/news/2004/0081.php4> (Stand 30.03.2004).
- RDM – Ring Deutscher Makler (Hrsg., 2003), Immobilienpreisspiegel 2003 (jährliche Neuauflagen und Quartalsberichte, z. B. für 1996 bis 2002).
- Rottke, N. und M. Wernecke (2001 und 2002), Management im Immobilienzyklus. (= Reihe zum Thema Immobilienzyklen in der Immobilien Zeitung). IZ-Ausgaben vom 21.06.2001 bis 31.01.2002.
- Rußig, V. (2004 a), Vorsichtig aufkeimender Optimismus in Europas Bauwirtschaft. Weitere ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Winterkonferenz 2003; in: ifo Schnelldienst Heft 6/2004. S.38-45.
- Rußig, V. (2004 b), Bis 2006 erneut leichter Rückgang der Wohnungsfertigstellungen in Europa. Ausgewählte Ergebnisse der Euroconstruct-Winterkonferenz 2003; in: ifo Schnelldienst Heft 5/2004. S.35-41.
- Rußig, V. (2002), EU-Osterweiterung – Gesamtwirtschaftliche Effekte und Auswirkungen auf den Bausektor; in: ZDB – Zentralverband des Deutschen Baugewerbes und BWI – Betriebswirtschaftliches Institut der Bauindustrie (Hrsg.), EU-Osterweiterung – Chancen und Risiken für Bauunternehmen; ZDB-Schriftenreihe Band 50, Berlin/Düsseldorf (November).
- Rußig, V. (1999), Gebäudebestand in Westeuropa: Fast 17 Mrd. m² Wohn- und Nutzfläche. Ausgewählte Ergebnisse der Studie „EUROPARC – Der Bestand an Gebäuden in Europa“; in: ifo Schnelldienst Heft 12/1999. S.13-19.

- Rußig, V., Deutsch, S. und A. Spillner (1996), Branchenbild Bauwirtschaft. Entwicklung und Lage des Baugewerbes sowie Einflussgrößen und Perspektiven der Bautätigkeit in Deutschland (= Schriftenreihe des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung Nr. 141); Berlin/München.
- Schaar, H.-W. (2003), Immobilienmarkt 2002 in großen deutschen Städten – Umfrage in 61 großen Städten; in: Der Städtetag 10/2003.
- Schaar, H.-W. (2002), Preise und Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2001 – Umfrage in 56 großen Städten zu Immobilien; in: Der Städtetag 9/2002.
- Schulte, K.-W. (1998, Hrsg.), Immobilienökonomie. Betriebswirtschaftliche Grundlagen. München/Wien/Oldenburg.
- SOEP Group (2001), “The German Socio-Economic Panel (GSOEP) after more than 15 years”, in: E. Holst, D. R. Lillard und Th. A. DiPrete (Hrsg.): *Proceedings of the 2000 Fourth International Conference of German Socio-Economic Panel Study Users (GSOEP 2000)*, (DIW-)Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung, Jg. 70, Nr. 1, S. 7-14.
- Statistisches Bundesamt (2004 a), Rückgang der Baufertigstellungen im Jahr 2003 um 7,4 %; Pressemitteilung vom 7. April 2004 (und ergänzende Detailangaben des Statistischen Bundesamtes). Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2004 b, Hrsg.), Fachserie 5 Reihe 3: Bautätigkeit und Wohnungen. Bestand an Wohnungen 2002; Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2003 a, Hrsg.), Fachserie 17 Reihe 4: Preise – Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, August 2003; Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2003 b, Hrsg.), Fachserie 17 Reihe 5: Preise – Kaufwerte für Bauland, 4. Vierteljahr 2002; Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2003 c, Hrsg.): Informationen zur Bautätigkeit; Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2003 d), Bauen und Wohnen. Online im Internet: http://www.destatis.de/themen/d/thm_bauen.htm. (Stand 17.2.2004).
- Statistisches Bundesamt (2003 e, Hrsg.), Leben und Arbeiten in Deutschland. Ergebnisse des Mikrozensus 2002; Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2003 f, Hrsg.), Fachserie 18 Reihe 1.3: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Konten und Standardtabellen; Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2003 g, Hrsg.), Fachserie 5 Reihe 1: Bautätigkeit und Wohnungen. Bautätigkeit 2002; Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2003 h, Hrsg.), Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung; Wiesbaden.

- Statistisches Bundesamt (2002 a, Hrsg.), Informationsblatt zur Neugestaltung der Fachserie 14 Reihe 4; Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2002 b, Hrsg.), Datenreport 2002. Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik Deutschland; Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2000, Hrsg.), Fachserie 5 Heft 2: Bautätigkeit und Wohnungen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 1998 – Wohnsituation der Haushalte. Wohnsituation von Haushalten und Familien; Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (1999, Hrsg.), Fachserie 5 Heft 1: Bautätigkeit und Wohnungen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 1998 – Wohnsituation der Haushalte. Bestand und Struktur der Wohneinheiten; Wiesbaden.
- Stinner, J. (2003), Mehrwert schaffen – der Beitrag der Bau- und Immobilienbranche zum volkswirtschaftlichen Wachstum. Online im Internet: [www.immobilienbank.de/Web/wib_download.nsf/vwFiles/D2C1C85E5CC9294B41256DAB004C2BA2/\\$file/Mehrwert_schaffen.pdf](http://www.immobilienbank.de/Web/wib_download.nsf/vwFiles/D2C1C85E5CC9294B41256DAB004C2BA2/$file/Mehrwert_schaffen.pdf) (Stand: 15.03.2004).
- Süddeutsche Zeitung (2003), Die Metamorphose der Städte. Wenn die Bevölkerung schrumpft, ändert sich auch die Stadtkultur. Ausgabe vom 11.07.2003, Nr.157, S. V2/2.
- van den Noord, P. (2003), Tax Incentives and House Price Volatility in the Euro Area: Theory and Evidence; als Ms.: OECD – Economics Department Working Paper No. 356.
- VdW Bayern (2004 a), Zuwanderung wird Wohnungsnachfrage nicht 1:1 erhöhen (Interview mit Dr. Martin Werding vom ifo Institut zum Thema EU-Erweiterung). Online im Internet: <http://www.vdwbayern.de/> (Stand 01.04.2004).
- VdW Bayern (2004 b), EU-Erweiterung verschärft Engpässe bei Mietwohnraum. Online im Internet: <http://www.vdwbayern.de/> (Stand 01.04.2004).
- Walter, N. (2003), Bedeutung der Bau- und Immobilienwirtschaft für das volkswirtschaftliche Wachstum. Online im Internet: www.deutscher-verband.org/_downloads/vortrag_walter.pdf (Stand: 15.03.2004).
- Wiest, K. (2001), Leipzig zwischen Segregation und Integration. In: Geographische Rundschau, Heft 3, S. 10-16.
- Wüstenrot Stiftung (2001), Vorwort der Wüstenrot Stiftung. In: Harlander, T. (Hrsg.): Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland; Stuttgart/München, S. 7-15.
- Wüstenrot Stiftung (1999, Hrsg.), Neue Wohnformen; Stuttgart/Berlin/Köln.
- Zimmermann, C. (2001), Wohnungspolitik – Eigenheime für alle? In: Harlander, T. (Hrsg.): Villa und Eigenheim. Suburbaner Städtebau in Deutschland; Stuttgart/München, S. 330-349.

Weitere ausgewählte Internetquellen:

Bundesministerium der Justiz:

<http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/>, Zugriff 25.08.2003, 11.09. 2003

- Baugesetzbuch (BauGB), § 192 Gutachterausschuss;
Stand: Fassung vom 27.08.1997
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 311b Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass; Stand: Fassung vom 02.01.2002
- Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG 1983), § 18 Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare; Stand: Fassung vom 21.08.2002

Bundesfinanzministerium:

<http://text.Bundesfinanzministerium.de>, Zugriff 14.08. 2003

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

<http://www.gutachterausschuesse-ni.de/>, Zugriff 03.09. 2003

Hessische Verwaltung für Regionalentwicklung, Kataster und Flurneuordnung

<http://www.hkvv.hessen.de/dienstleistung/verkehrswert/index.htm>, Zugriff 03.09. 2003

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Stadtgebiet München

<http://www.muenchen.de/gaa/gaa/index.htm>, Zugriff 03.09. 2003

Statistisches Bundesamt: Zeitreihenservice

<http://www-zr.destatis.de/>, Zugriff: 14.08. 2003

Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V.

www.ifs-Staedtebauinstitut.de, Zugriff 03.09. 2003

Ring Deutscher Makler RDM

www.rdm.de, Zugriff 02.09. 2003

