



Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Sicht

Dr. Michael Voigtländer, Forschungsstelle Immobilienökonomik

Frankfurt am Main, 26. März 2009

Forschungsstelle Immobilienökonomik

- Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland
- Im Jahr 2005 Gründung der Forschungsstelle Immobilienökonomik mit Hilfe externer Sponsoren
- Ziele:
 - Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
 - Untersuchung von strukturellen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft
- Weitere Informationen: www.immobilienoekonomik.de

Inhalt

- **Hintergrund**

- Immobilienbestände und -vermögen

- Die Immobilienwirtschaft

- Immobilienmarkt und Gesamtwirtschaft

- Ausblick

Gutachten „Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive“

- Aktualisierung und Erweiterung des ifo-Gutachtens
- Erstellung durch IW Köln und ZEW/Universität Mannheim
- Auftraggeber: u. a. DV, BSI, gif, ZIA
- Ziele:
 - Aktualisierung und Aufarbeitung der verfügbaren Daten
 - Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die Gesamtwirtschaft herausstellen
 - Wechselwirkungen zwischen der Gesamtwirtschaft und den Immobilienmärkten darstellen
 - Besonderheiten des deutschen Marktes im internationalen Vergleich analysieren

Inhalt

■ Hintergrund

■ **Immobilienbestände und -vermögen**

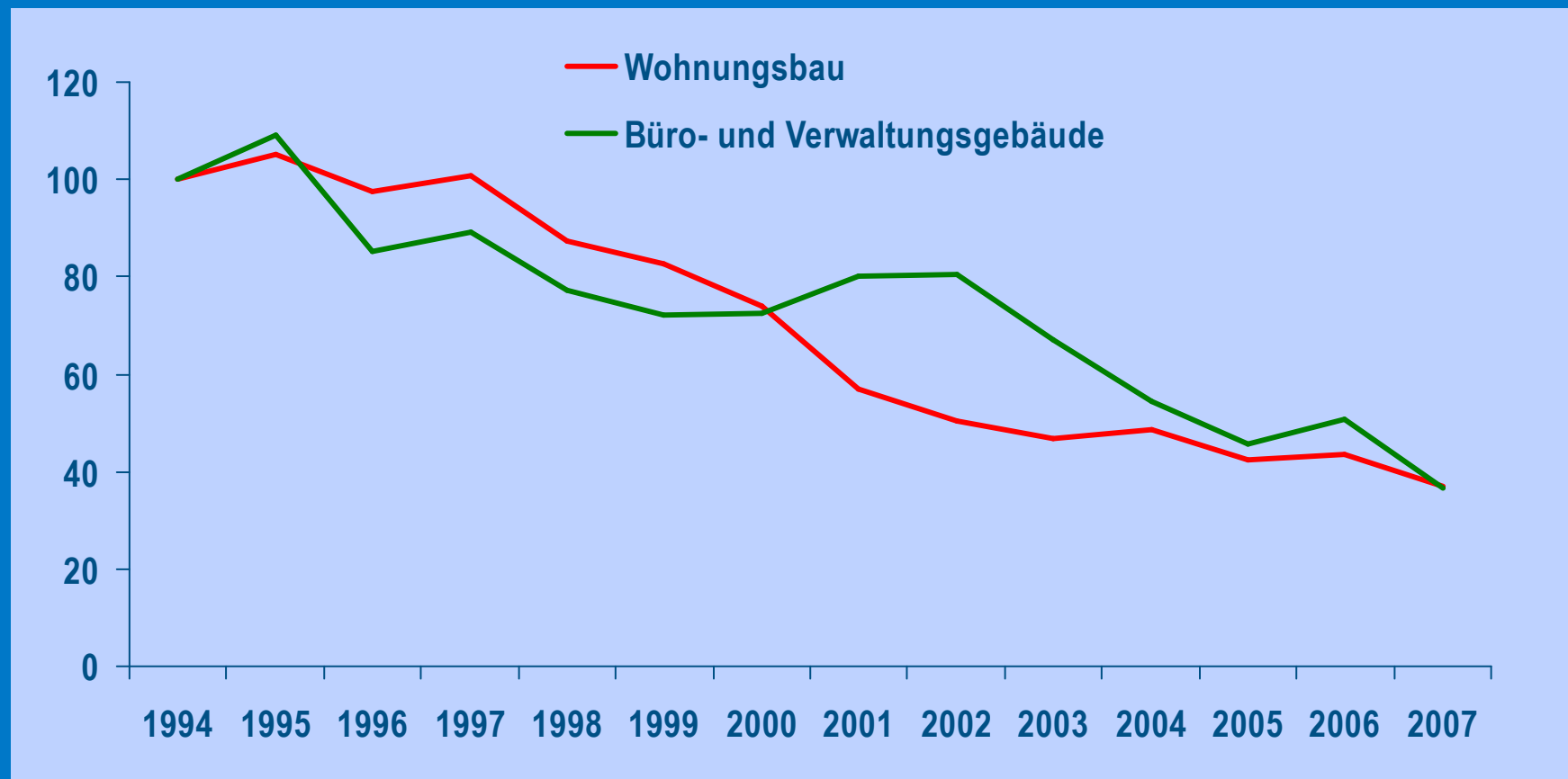
■ Die Immobilienwirtschaft

■ Immobilienmarkt und Gesamtwirtschaft

■ Ausblick

Verlangsamtes Wachstum des Immobilienbestands

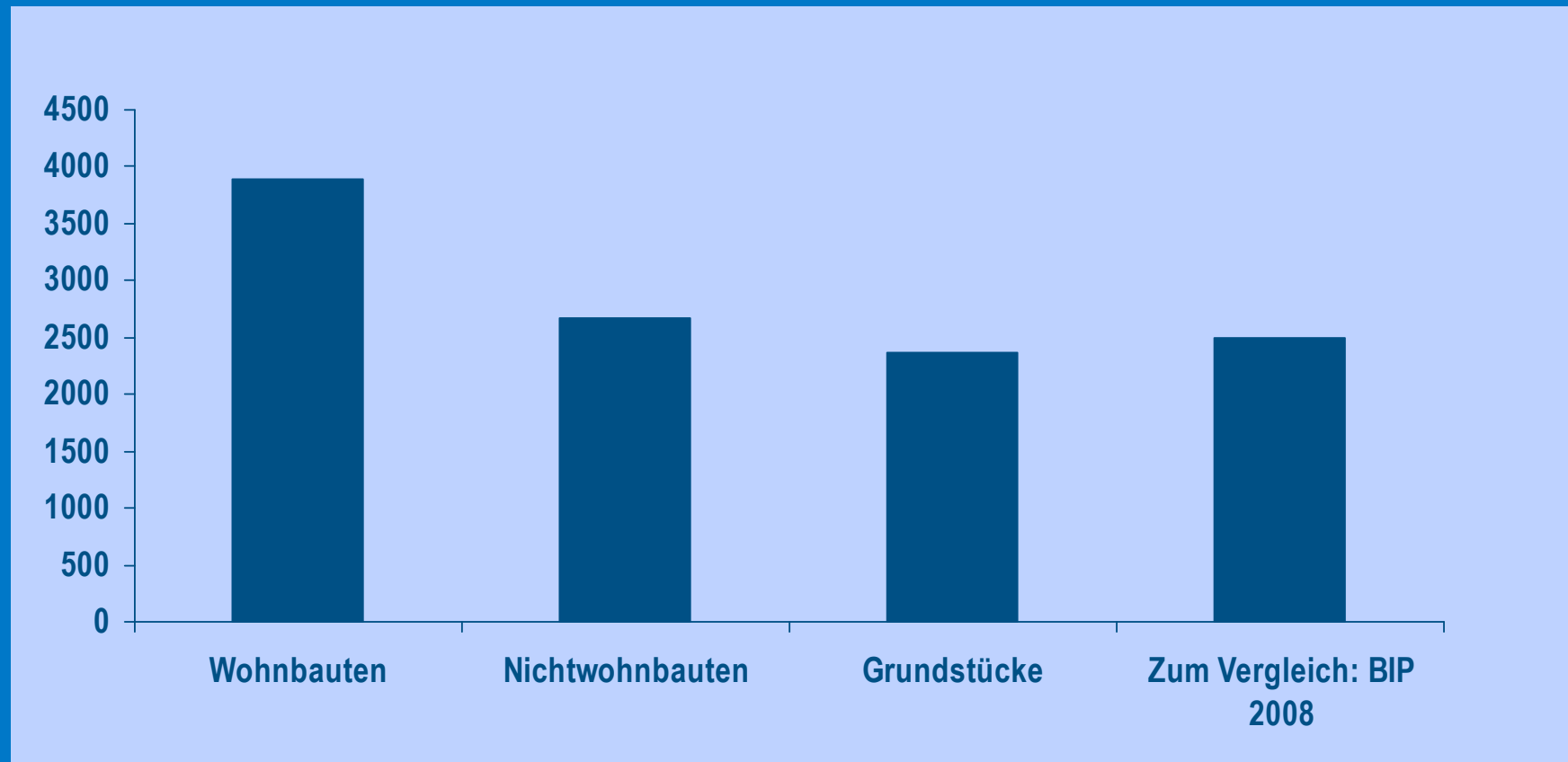
Fertigstellung von Wohnungen und Büros (Index: 1994=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

9 Billionen Euro Immobilienvermögen

Wert der Immobilien und Grundstücke in Deutschland in Milliarden Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt, Uni Mannheim

Inhalt

■ Hintergrund

■ Immobilienbestände und -vermögen

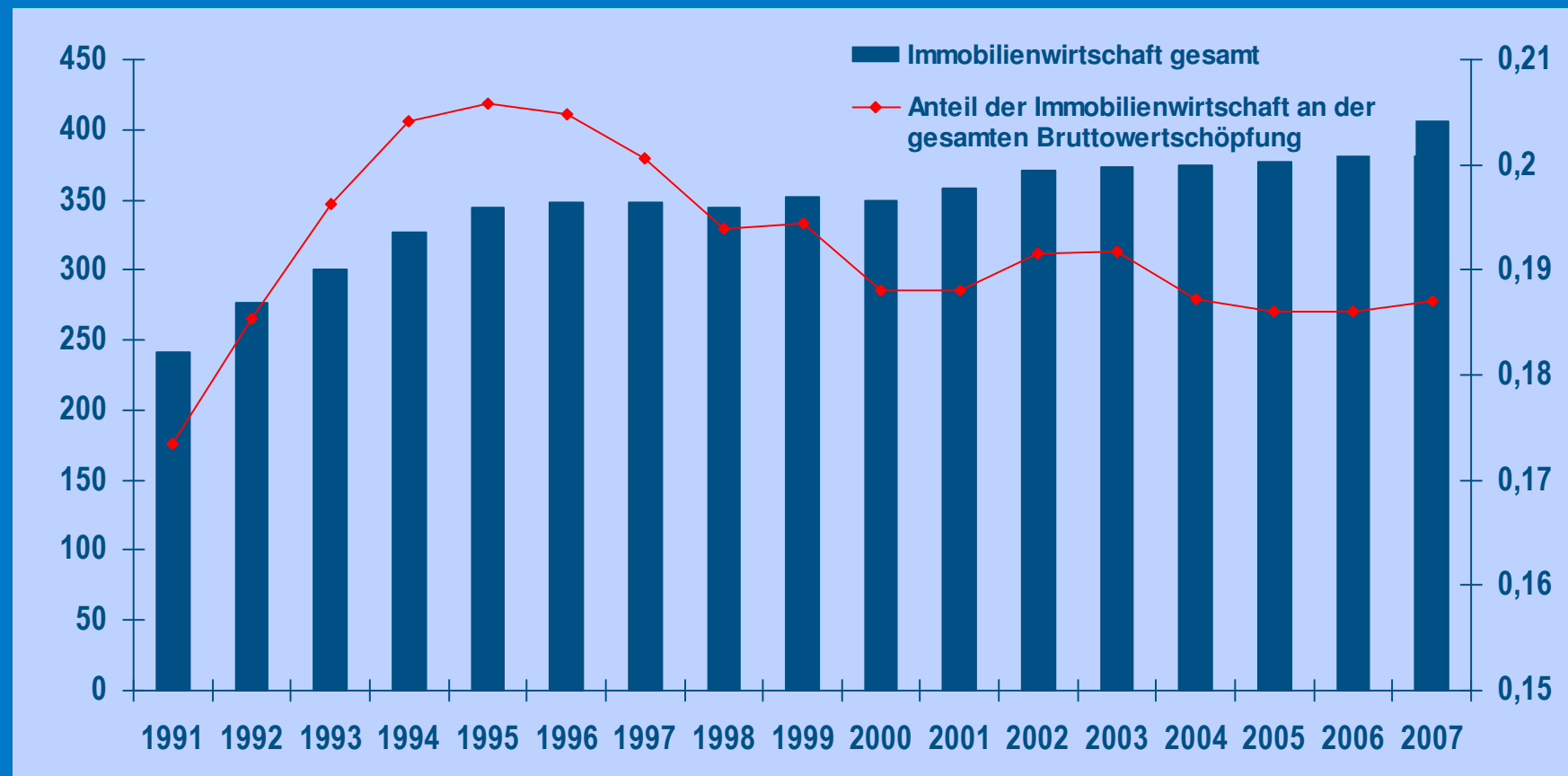
■ **Die Immobilienwirtschaft**

■ Immobilienmarkt und Gesamtwirtschaft

■ Ausblick

Wirtschaftsfaktor Immobilie

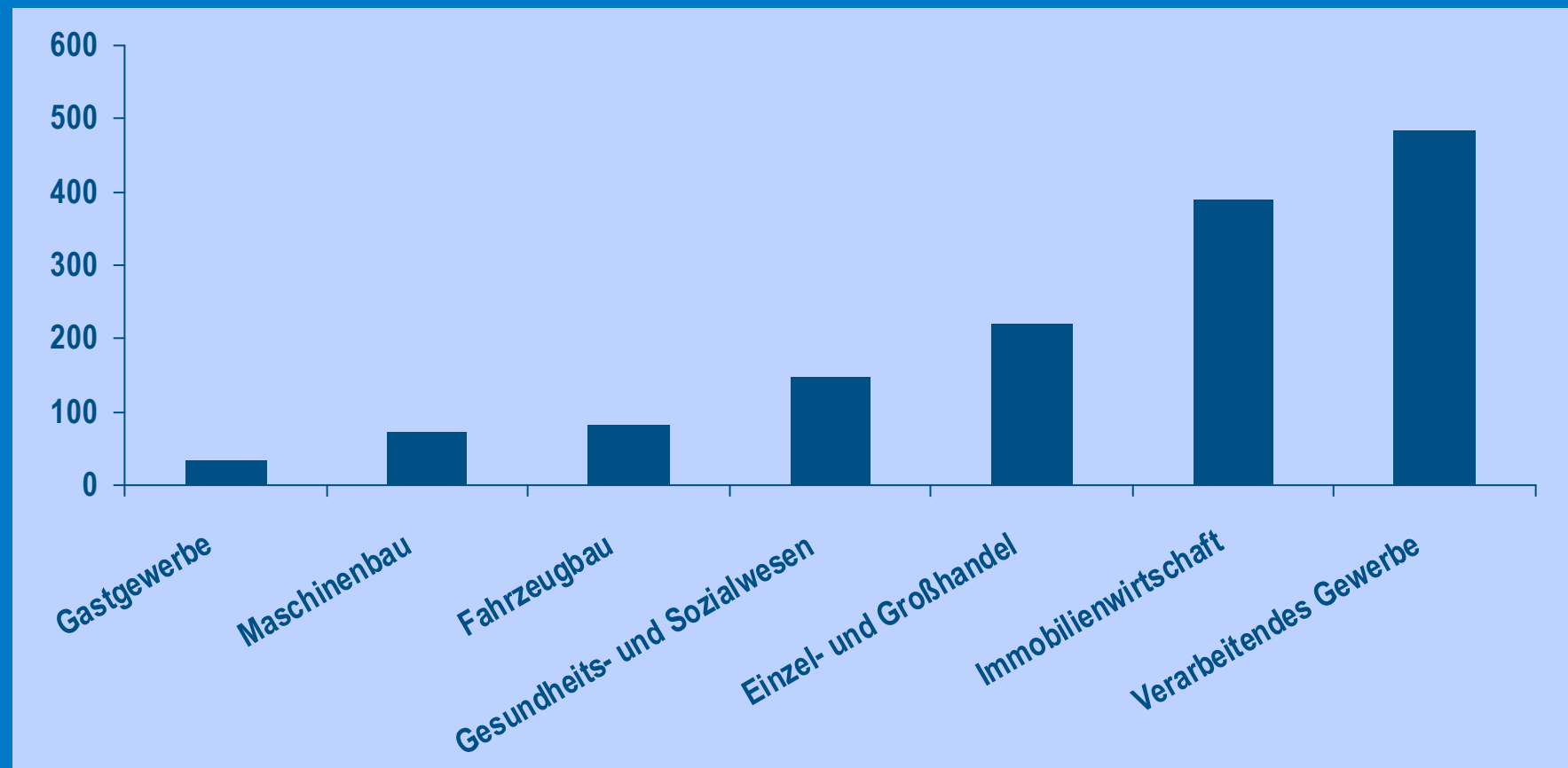
Entwicklung der Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft in Milliarden Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

Herausragende Bedeutung der Immobilienwirtschaft

Bruttowertschöpfung im Jahr 2006 in Milliarden Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt

Inhalt

■ Hintergrund

■ Immobilienbestände und -vermögen

■ Die Immobilienwirtschaft

■ **Immobilienmarkt und Gesamtwirtschaft**

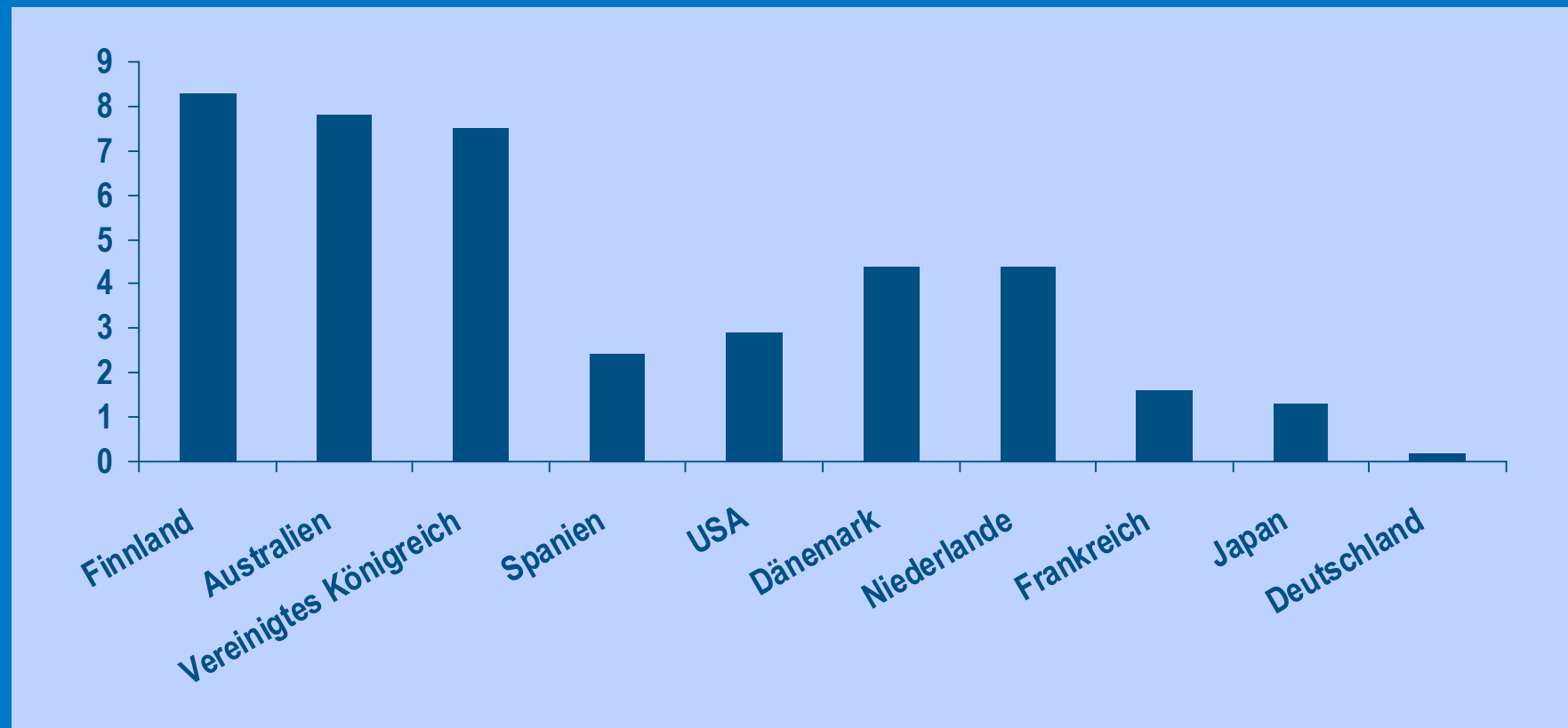
■ Ausblick

Bedeutung des Immobilienmarktes für die Gesamtwirtschaft

- **Immobilienpreise haben eine große Bedeutung für die Konjunktur**
 - Veränderungen des Vermögens wirken sich auf den Konsum aus
 - Immobilien fungieren als wichtigste Sicherheit für Kredite
 - In Deutschland werden ca. 55 Prozent der Kredite mit Immobilien unterlegt
- **Verlässliche Immobiliendaten sind daher nicht nur für die Immobilienwirtschaft, sondern auch für die Zentralbanken und die Wirtschaftspolitik unerlässlich**
- **Die Finanzkrise unterstreicht eindrucksvoll die Wechselwirkungen zwischen den Immobilienmärkten, Finanzmärkten und der Gesamtwirtschaft.**

Deutsche Wohnimmobilien sind wenig zinsreagibel

Infolge einer überraschenden Zinssenkung steigen die Wohnimmobilienpreise nach zwei Jahren um insgesamt ... Prozentpunkte



Quelle: Jäger und Voigtländer, 2006

Der deutsche Markt ist überaus stabil

- **In Deutschland werden Immobilien überwiegend mit festverzinslichen Darlehen finanziert**
 - Dies gilt sowohl für Haushalte als auch Unternehmen
 - In Großbritannien oder Spanien sind dagegen variable Darlehen vorherrschend
- **Als Maßgröße für die Finanzierung dient der Beleihungswert, nicht der Kaufpreis**
- **Auch der starke Mietwohnungsmarkt sowie die föderale Wirtschaftsstruktur haben einen stabilisierenden Einfluss auf den Immobilienmarkt**
- **Im Ergebnis ist die Volatilität der Immobilienpreise nur halb so groß wie im Vereinigten Königreich oder den Niederlanden**
- **Deutschland wird daher für internationale Investoren zunehmend zum sicheren Hafen**

Inhalt

■ Hintergrund

■ Immobilienbestände und -vermögen

■ Die Immobilienwirtschaft

■ Immobilienmarkt und Gesamtwirtschaft

■ **Ausblick**

Ausblick

■ Weitere Themen des Gutachtens

- Immobilien als Altersvorsorge
- Immobilien und Kapitalmarkt
- Immobilienpreise und Mieten
- Erwerbstätige in der Immobilienwirtschaft
- ...

■ Fertigstellung: Mai 2009

■ Veröffentlichung: Juni 2009



Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Kontakt:

Dr. Michael Voigtländer

Forschungsstelle Immobilienökonomik

Tel.: 0221-4981 741

Email: voigtlaender@iwkoeln.de

www.immobilienoekonomik.de