

Demografie

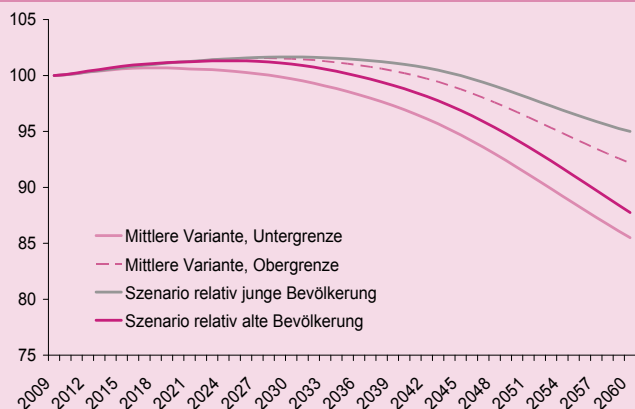
Bis zu 15 Prozent weniger Wohnflächennachfrage

Im Jahr 2060 werden sich die heute 30-Jährigen auf ihren 80. Geburtstag vorbereiten. Sie gehören dann zu der am stärksten zunehmenden Bevölkerungsgruppe, denn im Jahr 2060 ist jeder siebte Bürger 80 Jahre oder älter. Dies geht aus der im November vorgestellten 12. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes hervor. Anders als in vielen anderen Fällen haben Prognosen der demografischen Entwicklung eine hohe Treffsicherheit. Maßgeblich für die Bevölkerungsentwicklung sind die künftige Geburtenrate, die Entwicklung der Lebenserwartung und die Nettozuwanderung. Da sich die ersten beiden Faktoren als relativ konstant erwiesen haben, lässt sich die Entwicklung gut abschätzen. Lediglich der Wanderungssaldo ist volatil und kann sich, je nach wirtschaftlicher Entwicklung und politischen Entscheidungen, in die eine oder andere Richtung entwickeln.

Für die Immobilienwirtschaft hat die Bevölkerungsentwicklung eine große Bedeutung. Schließlich geht mit rückläufiger Bevölkerung auch der Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen zurück. Im Frühjahr dieses Jahres hat das IW Köln den Zusammenhang zwischen Demografie und Immobilien eingehend untersucht.* Auf Basis der neuen Bevölkerungsvorausberechnung lässt sich nun die Prognose der Wohnflächennachfrage auf den Zeitraum bis zum Jahr 2060 erweitern.

Rückgang spätestens 2035

Wohnflächenprognose auf Basis der 12. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes (Index: 2009=100)



Quelle: IW Köln

Unterschieden werden dabei 4 Szenarien. Im Szenario „relativ junge Bevölkerung“ wird davon ausgegangen,

dass die Geburtenrate von heute 1,4 Kindern pro Frau auf 1,6 steigt. Im Szenario „relativ alte Bevölkerung“ hingegen wird von einem Sinken der Geburtenrate auf 1,2 Kinder pro Frau und gleichzeitig einem stärkeren Anstieg der Lebenserwartung als bisher ausgegangen. Bei der mittleren Variante – die als besonders wahrscheinlich gilt – wird schließlich eine Konstanz der Geburtenrate und eine Erhöhung der Lebenserwartung im bisherigen Umfang unterstellt, wobei im Fall der Untergrenze von einem Wanderungssaldo von 100.000 und bei der Obergrenze von 200.000 Menschen ausgegangen wird.

In allen Szenarien sinkt langfristig die Wohnflächennachfrage (Schaubild). Im Vergleich zum Jahr 2009 geht die Flächennachfrage im Szenario „relativ junge Bevölkerung“ bis zum Jahr 2060 um 5 Prozent zurück, nach der Untergrenze der mittleren Variante sogar um 15 Prozent. Auffällig ist jedoch, dass nach allen Szenarien die Wohnflächennachfrage zunächst noch wächst, obwohl die Bevölkerungszahlen bereits rückläufig sind. Dies ist primär dem so genannten Remanenzeffekt geschuldet. Hiernach ist der Flächenverbrauch älterer Personen besonders hoch, weil diese häufig auch dann in ihren Wohnungen bleiben, wenn die Kinder ausziehen oder der Partner verstirbt.

Die bundesdeutsche Entwicklung gibt den Trend vor, aber für Investoren und Immobilieneigentümer ist selbstverständlich die regionale Entwicklung entscheidend. Hier gibt es deutliche Unterschiede, wie das IW Köln gezeigt hat. Während vor allem die großen Metropolen und einige süddeutsche Mittelstädte noch deutlich an Attraktivität gewinnen, müssen sich einige Städte im Ruhrgebiet, im Saarland und in den neuen Bundesländern auf eine rückläufige Wohnflächennachfrage einstellen. So geht die Wohnflächennachfrage in Duisburg bis zum Jahr 2025 um 5 Prozent zurück, in Magdeburg sogar um 6 Prozent. Aber auch in den neuen Ländern ist nicht alles grau: So wird die Flächennachfrage in Dresden sogar um fast 10 Prozent gegenüber dem Jahr 2006 steigen. Die großen Verlierer des demografischen Wandels werden aber in jedem Fall die Immobilieneigentümer in den Landkreisen sein. Schon jetzt sind Verkäufe dort schwierig, doch aufgrund der zunehmenden Wanderungen in die Städte ist zukünftig mit weiteren kräftigen Preiskorrekturen zu rechnen.

* Markus Demary/ Michael Voigtländer (2009), Immobilien 2025 – Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Büroimmobilienmärkte, verfügbar unter www.iwmedien.de

Immobilienpreisindizes Fortschritte in der Immobilienpreismessung

Bei der Vergabe von Hypothekendarlehen ist es für Banken wichtig, die allgemeine Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt einschätzen zu können, da hiervon der Wert ihrer Sicherheiten abhängt. Gleiches gilt für Immobilieninvestoren, die sich informieren wollen, wie sich der Markt entwickelt. Und auch Zentralbanken und Regierungen sind zunehmend auf verlässliche Daten zur Immobilienpreisentwicklung angewiesen, um etwa geldpolitische Entscheidungen zu treffen. Der Bedarf an aussagekräftigen Preisindizes und Marktdaten ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, was sich eben auch an dem gestiegenen Angebot an Daten bemerkbar macht.

Typische Bewertungsmethoden zur Feststellung von Immobilienpreisentwicklungen sind die Verkaufswertmethode, die Einkommensmethode, die Kostenmethode und die hedonische Methode. Bei der Verkaufswertmethode werden die Transaktionspreise aus nahen Verkaufszeitpunkten von Immobilien mit ähnlichen Eigenschaften verwendet, um den Marktwert zu bestimmen. Dieser Ansatz basiert auf der Annahme, dass vergleichbare Immobilien einen ähnlichen Preis haben müssen. Beim Einkommensansatz wird der Wert der Immobilie als diskontierte Summe der zukünftigen Netto-Kalmmieten berechnet, dem diskontierten Cash-Flow. Beim Kostenansatz wird angenommen, dass der Wert eines Hauses den Baukosten für eine vergleichbare Immobilie entsprechen muss. Der hedonische Ansatz hingegen basiert auf der Annahme, dass der Wert der Immobilie vollständig durch deren Eigenschaften beschrieben werden kann. Mögliche Eigenschaften sind ihre Größe, die Grundstücksgröße, ihre Lage, ihr Zustand, ihr Alter oder auch die Verkehrsanbindung. Jedes dieser Charakteristika leistet einen bestimmten Beitrag zum Wert der Immobilie.

Immobilienpreise in Deutschland

Hypothetische Preise einer fiktiven Immobilie mit 170 qm Wohnfläche, 350 qm Grundstück und Baujahr 2000

Baujahr	Region	Metro-pole	Groß-stadt	Umland	Ländlich
Ab 2000	Ost	281.269	227.309	214.715	177.916
	Nord	324.184	261.991	247.475	205.062
	West	356.849	288.389	272.411	238.964
	Süd	419.604	339.106	320.317	265.419
Zwischen 1980 und 1999	Ost	246.981	199.599	188.540	156.227
	Nord	284.665	230.053	217.307	180.064
	West	313.347	253.233	239.203	198.207
	Süd	368.452	297.767	281.269	233.064

Quelle: eigene Berechnungen basierend auf Angaben in Dübels/Iden (2008), Hedonischer Immobilienpreisindex Deutschland, Forschungsauftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung

Hedonische Immobilienpreisindizes, die auf Transaktionsdaten basieren, stellen einen vielversprechenden Indikator für institutionelle Investoren dar. Ihr Vorteil ist, dass durch Qualitätsbereinigungen der Heterogenität von Immobilien Rechnung getragen werden kann. Üblicherweise gibt der Index den Wert einer repräsentativen Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften an. Es können jedoch mit dieser Methode auch Preise für vordefinierte Immobilien prognostiziert werden (Tabelle).

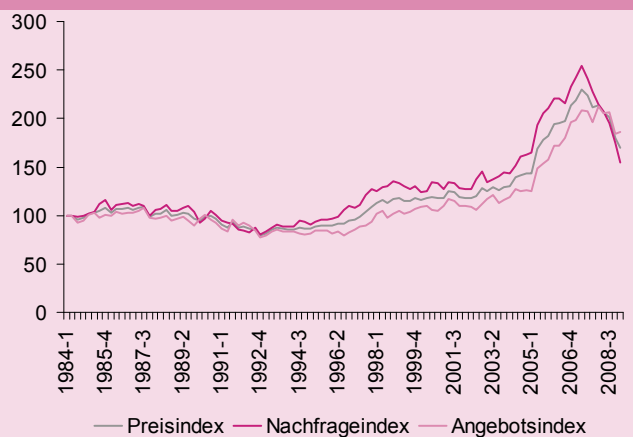
In Deutschland werden transaktionsbasierte hedonische Preisindizes vom Statistischen Bundesamt, vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) und von Hypoport herausgegeben. Diese sind teils erst wenige Jahre alt oder noch ganz in der Entwicklung. In den USA wird schon seit längerem regelmäßig quartalsweise der Transaction-Based Index (TBI) vom Massachusetts Institute of Technology herausgegeben. Er ist für die Segmente Büro, Industrie, Einzelhandel und Wohnen verfügbar. Darüber hinaus kann er als Angebotsindex oder als Nachfrageindex bezogen werden. Der TBI beschreibt eine Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften, die jedes Jahr aktualisiert werden. Eine Version dieses Index mit zeitlich variierender Liquidität wird als Angebotsindex herausgegeben, eine Version mit konstanter Liquidität wird als Nachfrageindex herausgegeben. Der Nachfrageindex ist unter der Annahme konstruiert, dass für die Nachfrageseite das Transaktionsvolumen keine Rolle spielt. Der TBI beginnt im Jahr 1984 und umfasst Daten von 9500 verschiedenen Immobilien, von denen 4572 bereits verkauft wurden.

Der vdp-Index basiert auf Daten einer Transaktionsdatenbank, zu der die Mitgliedsinstitute Daten aus Immobilienkreditbewilligungen, wie vor allem Kaufpreise, beitragen. Im Rahmen der Darlehensvergabe werden bei Kreditinstituten außerdem Marktwertgutachten über die als Kreditsicherheit dienenden Immobilien angefertigt, die ebenfalls Eingang in die Datenbank finden. Der Vorteil dieser Daten liegt darin, dass sie aus dem Marktgeschehen resultieren und entsprechend aktuell und zuverlässig sind. Darüber hinaus ist die Größe der Datenbank hervorzuheben. In die Konstruktion des Index gehen Daten wie die Wohnfläche, die Lage, der Zustand, die Ausstattung und das Baujahr der Immobilie ein. Preisindizes werden für Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser, Büroimmobilien, Handelsimmobilien, Hotels und Lager berechnet.

Der Preisindex des Statistischen Bundesamtes ist zurzeit noch ein Pilotprojekt. Dieser soll ein Teilindex des Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum werden. Der Index wird für die Kategorien Eigenbau, Fertighaus und schlüsselfertiger Bau erstellt. Als Datengrundlage

greift das Statistische Bundesamt auf die amtliche Baupreis- und Bautätigkeitsstatistik als auch auf Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zurück. Dieses selbstständige und unabhängige Gremium ist in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich organisiert, weshalb auch das entsprechende Datenmaterial unterschiedlich aktuell ist. An der Verfügbarkeit der Daten wird hier jedoch kontinuierlich gearbeitet. Als Qualitätsmerkmale werden die Art des Hauses (Ein- oder Zweifamilienhaus, Eigentumswohnung), der Haustyp (freistehendes Haus, Reihenmittel- oder Reihenendhaus, Doppelhaushälfte), die Bauart (konventionell oder Fertigtbau), die Grundstücksgröße, die Wohnfläche, die Wohnlage (einfach, mittel, gut, sehr gut) und ein Indikator für die Stadtlage (Zentrum oder Vorort) verwendet.

Der Transaction-Based Index für die USA
1984-1=100



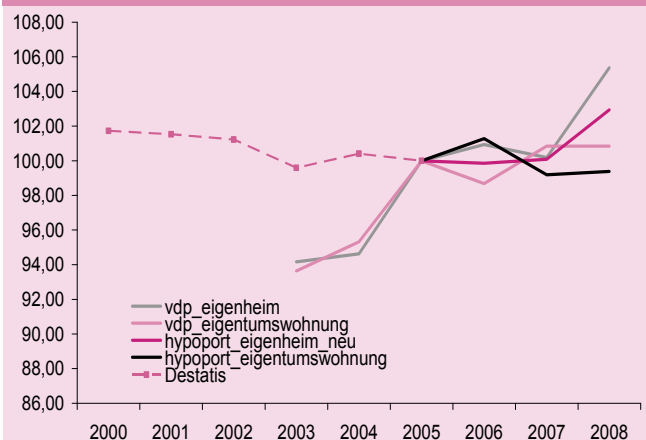
Quelle: Massachusetts Institute of Technology

Die Daten des Hypoport-Index (HPX-hedonic) wurden im Juli 2008 zum ersten Mal mit einem hedonischen Verfahren berechnet. Die Datenbasis zur Berechnung umfasst bis zu 8000 monatlich über den internet-basierten Finanzplatz EUROPACE abgewickelte Kreditverträge. Laut Hypoport wird hierdurch jede zehnte Immobilientransaktion in Deutschland zeitnah und zu ihrem tatsächlichen Kaufpreis berücksichtigt. In die Berechnung des Index gehen Eigenschaften der Immobilie wie die Größe des Wohnraums, das Baujahr, die Anzahl der Wohneinheiten, die Region (eingeteilt in Nord, Süd, Ost, West) und Lagevariablen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ein. Dieser Index ist für neue und gebrauchte Immobilien erhältlich.

Die hedonischen Immobilienpreisindizes sind noch relativ neu. Bereits etablierte Indizes, die nach anderen Methoden berechnet werden, sind die der Investment Property Databank (IPD) und die von BulwienGesa. Der BulwienGesa Immobilienindex ist seit 1975 für 125 Städte verfügbar und wird auch von der Bundesbank genutzt. Er beruht im Wesentlichen auf Experteneinschätzungen von Mak-

lern und Banken. Er ist für die Segmente Wohnen und gewerbliche Immobilien verfügbar. Der Gesamtindex wird durch Gewichtung mit der Anzahl der Einwohner der betreffenden Städte berechnet. IPD bezieht Immobiliendaten von institutionellen Investoren und berechnet hieraus Benchmarks. Ihre Indizes basieren auf den Einschätzungen von Gutachtern. Diese messen nicht die Performance des Unternehmens, welche die Immobilie bewirtschaftet, sondern die Performance der Immobilie selbst. Daten sind für die Sektoren Wohnen, Büro und Einzelhandel verfügbar und die Abdeckung beträgt 30 Prozent des institutionellen Marktes.

Vergleich von Immobilienindizes
2000 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt, Hypoport, Verband deutscher Pfandbriefbanken

Die Weiterentwicklung der hedonischen Immobilienpreisindizes stellt einen wichtigen Zweig in der immobilienwirtschaftlichen Forschung dar. So kann der TBI zum Beispiel sehr gut die Entwicklung der Hauspreise der letzten Jahre mit Hauspreisblase und Verfall der Immobilienpreise in den USA abbilden (Schaubild). Die deutschen Preisindizes (Schaubild) zeigen jedoch noch ein sehr heterogenes Bild der Preisentwicklung. Die Indizes von Hypoport für neue Häuser und der Index des vdp für Häuser zeigen einen ähnlichen Verlauf, während der Index des statistischen Bundesamtes einen anderen Verlauf hat. Während Hypoport und der vdp ihre Indizes aus Daten von Kreditverträgen ermitteln, nutzt das Statistische Bundesamt die Daten der Gutachterausschüsse. Um vergleichbare Ergebnisse zu bekommen, sollten die Institute stärker zusammenarbeiten. Eine kontinuierliche wissenschaftliche Evaluation wäre ebenfalls hilfreich.

Die Studie „Hedonische Immobilienpreisindizes - Verfahren und Beispiele“ kann unter www.immobilieneconomik.de abgerufen werden

Koalitionsvertrag Gute Ansätze

Laut einer Umfrage der Immobilien Zeitung hätte die Immobilienbranche mit überwältigender Mehrheit schwarz-gelb gewählt. Demnach waren die Erwartungen an den Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP groß. Vieles spricht dafür, dass sich die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft tatsächlich in den nächsten Jahren verbessern. Allerdings bleiben viele Ankündigungen noch im vagen.

Wenig konkret sind beispielsweise die Ausführungen zu den Real Estate Investment Trusts. Diese Anlageklasse, die 2007 in Deutschland eingeführt wurde, leidet unter zahlreichen Restriktionen, wie etwa dem Verbot, Wohnungen aus dem Bestand zu erwerben. Trotz vielfacher Verlautbarungen der Koalitionäre, den Weg für Wohn-REITs freizumachen, findet sich im Koalitionsvertrag nur die Aussage, dass man überflüssige Hemmschwellen für den deutschen Markt abbauen möchte, ohne allerdings „die schutzbedürftigen Interessen der Verbraucher zu vernachlässigen.“ Dies wird in den kommenden Monaten weitreichende Interpretationsspielräume lassen.

Ebenso vage bleiben die Ankündigungen, die Eigenheimrente zu vereinfachen und das CO₂-Gebäude-sanierungsprogramm der KfW wirkungsvoller auszugestalten. Einige Vertreter der Immobilienwirtschaft hatten auch auf eine Neuauflage der Eigenheimzulage – zum Beispiel in Form eines Baukindergelds – oder aber auf großzügigere Subventionen für die energetische Sanierung gehofft. Angesichts der angespannten Haushaltslage ist es jedoch unmittelbar nachvollziehbar, dass diese Wünsche nicht gehört wurden.

Wesentlich deutlicher sind hingegen die Pläne für das Mietrecht. Die neue Koalition möchte die Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter wieder vereinheitlichen und die Möglichkeiten für Zwangsvollstreckungen verbessern. Hierdurch soll besser gegen Mietnomaden vorgegangen werden können. Ebenfalls aus Sicht der Vermieter ist zu begrüßen, dass zweckgebundene Transferzahlungen für Mieten zukünftig direkt an den Vermieter überwiesen werden. Dies mindert die Bedenken an Hartz-IV Bezieher zu vermieten, was somit auch den Transferempfängern zugute kommt.

Ein weiteres Bonbon stellt der Koalitionsvertrag Geringverdienern mit Wohneigentum in Aussicht. Nach den derzeitigen Plänen soll das selbstgenutzte Eigentum nämlich im Rahmen der Grundsicherung umfassend geschützt werden. Dies liefert gerade den Wohnungsprivatisierern

ein zusätzliches Argument für den Verkauf von Wohnungen an die bisherigen Mieter.

Hervorzuheben sind jedoch insbesondere die Passagen zur Novellierung des Mietrechts im Hinblick auf energetische Sanierungen. Bislang stellt das Mietrecht einen erheblichen Unsicherheitsfaktor dar, weil sich Mieter gegen die Modernisierungen sperren oder gegebenenfalls Mietminderungen geltend machen können. Nach dem Koalitionsvertrag soll das Mietrecht nun dahingehend verändert werden, dass energetische Sanierungen grundsätzlich geduldet werden müssen. Außerdem sollen die Voraussetzungen für das Energiecontracting verbessert werden. Insbesondere die Duldungspflicht wird den Rahmen für energetische Sanierungen verbessern. Darüber hinaus ist es lobenswert, dass sich die Koalition überhaupt in dieses politisch schwierige Feld begibt.

Weiterhin möchte die neue Regierung Darlehensnehmer besser vor der Abtretung von Darlehensansprüchen an Dritte schützen, zumindest wenn es sich um Erwerber ohne Banklizenz handelt. Da diese Fälle jedoch ohnehin begrenzt sind, wird sich dies kaum auf die Kreditvergabe auswirken.

Ein wichtiges Signal stellt schließlich das Bekenntnis zu Public Private Partnership dar. Insbesondere für die Bauwirtschaft stellt die Zusammenarbeit mit öffentlichen Institutionen ein wichtiges Expansionsfeld dar.

Alles in allem ist der Koalitionsvertrag für die Immobilienwirtschaft viel versprechend. Die neue Koalition scheint gewillt, die Rahmenbedingungen für langfristige Investitionen zu verbessern. Gerade die angekündigten Reformen im Mietrecht legen nahe, dass die Koalition dabei auch bereit ist, politisch schwierige Themen anzugehen. Hinzu kommt, dass die Belange der Immobilienbranche ernst genommen werden.

Der wichtigste Satz für die Immobilienwirtschaft findet sich daher auf Seite 42: “Die Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind besonders wichtige Wirtschaftszweige in unserem Land. Wir stehen dafür, dass ihre Leistungen den Stellenwert im öffentlichen Bewusstsein erhalten, der ihrem Anteil an der Bruttowertschöpfung entspricht. Daher werden wir den Dialog zwischen Bund, Bau-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft vertiefen.“ Dies setzt allerdings voraus, dass die Immobilienwirtschaft künftig auch tatsächlich mit einer Stimme sprechen kann. Ansonsten wird es für die Politik unnötig schwierig, die Rahmenbedingungen für die Branche tatsächlich zu verbessern.

Die nächste Ausgabe des IW-Immobilien-Monitors erscheint am 16. März 2010