

See discussions, stats, and author profiles for this publication at:
<https://www.researchgate.net/publication/229567220>

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen

Article *in* Perspektiven der Wirtschaftspolitik · June 2011

DOI: 10.1111/j.1468-2516.2011.00363.x

CITATIONS

0

READS

69

2 authors:



[Wolfgang Maennig](#)

University of Hamburg

175 PUBLICATIONS 1,097 CITATIONS

SEE PROFILE



[Matthias Ottmann](#)

Technische Universität München

7 PUBLICATIONS 0 CITATIONS

SEE PROFILE

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen

Wolfgang Maennig*
Universität Hamburg

Matthias Ottmann
Technische Universität München

1. Einleitung

Die durchschnittliche Nutzungsdauer beträgt bei Wohnbauten 74 Jahre, bei Gewerbeimmobilien 52 Jahre (Schmalwasser 2001, S. 349), wobei Wohngebäude mit rd. 60% des Immobilienvermögens dominieren.¹ Die teilweise in der Immobilienbranche² anzutreffende Perspektiv-Einengung auf – je nach „Exitstrategie“ – drei bis zehn Jahre ist vor diesem Hintergrund problematisch, weil die Marktteilnehmer bei ihrem „Exit“ Käufer/ Investoren finden müssen, für welche sich der Einstieg attraktiv gestaltet. Auch diese nächste „Generation“ der Marktteilnehmer muss an die möglichen Abnehmer nach Ende ihrer Investitionszeit denken; insofern sind die heutigen Marktteilnehmer mit denjenigen künftiger Perioden verkettet und sollten eine zeitliche Perspektive suchen, welche mindestens der Nutzungsdauer von Immobilien entspricht.

Um die daraus resultierenden assoziativen Anforderungen für die Immobilienmarkt-Teilnehmer zu illustrieren: Ein Investor einer zur Zeit der Drucklegung gerade vollständig abgenutzten Immobilie hatte durchschnittlich Ende der 1940er/ Anfang der 1950er Jahre die Aufgabe, die gesellschaftlichen/ wirtschaftlichen Entwicklungen in Deutschland richtig zu antizipieren, wenn er nicht deutliche Abweichungen von seinen geplanten Renditeerwartungen realisieren wollte. Er hätte beispielsweise den Mauerbau (oft mit der Konsequenz der Enteignung von Immobilien) und die Wiedervereinigung von Ländern, die mittlerweile heftige strukturelle Brüche, Produktivitäts- und Bevölkerungsverluste erlebt haben oder vor sich hatten, voraussehen sollen. Weitere Stichworte: Kalter Krieg, Schaffung und Erweiterung der Europäischen Union, Übersiedler- und

*Korrespondenzadresse: Wolfgang Maennig, FB Volkswirtschaftslehre, Lehrstuhl für Außenhandel und Wirtschaftsintegration, Universität Hamburg, Von-Melle-Park 5, 20146 Hamburg, Telefon: +49/40/42838-4622, E-Mail: wolfgang.maennig@wiso.uni-hamburg.de, Matthias Ottmann, Geschäftsführender Gesellschafter der Südhausbau KG, Honorarprofessor der TU München, Arcisstraße 21, 80333 München, Telefon: +49/89/27274204, E-Mail: matthias.ottmann@tum.de.

1. Vgl. Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (2010, S. 30).
2. „Immobilien sind Wirtschaftsgüter, die aus unbebauten Grundstücken oder bebauten Grundstücken mit dazugehörigen Gebäuden und Außenanlagen bestehen. Sie werden von Menschen im Rahmen physisch-technischer, rechtlicher, wirtschaftlicher und zeitlicher Grenzen für Produktions-, Handels-, Dienstleistung- und Konsumzwecke genutzt“ (Bone-Winkel et al. 2008, S. 16).

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen

„Gastarbeiter-“ Zuwanderungen und Integrationsprobleme, Einführung einer europäischen Einheitswährung, Babyboom und „Pillenknicke“, Energiekrisen und Klimawandel. Vielleicht werden die nächsten sechzig Jahre nicht so bewegt und schwer antizipierbar sein, dennoch bleibt der Irrtum bei derartigen Horizonten programmiert.³

Die Autoren wollen sich dennoch einer langfristigen Perspektive stellen. Dies bedeutet gleichzeitig Einschränkungen: Der Beitrag wird sich weniger mit dem Tagesgeschäft und aktuell angedachten fiskalischen/ politischen Entscheidungen beschäftigen. Dies bedeutet nicht, dass die Autoren nicht wahrnehmen, dass solche Entscheidungen fundamentale Wirkungen auf den Immobilienmarkt haben können. Selbstverständlich hatten beispielsweise die inzwischen abgeschafften Eigenheimzulage und Sonder-Afa in den Neuen Ländern der 1990er Jahre erhebliche Folgen auf die Angebotsmenge von Immobilien, welche aufgrund der gerade skizzierten Nutzungsdauern noch viele Dekaden Folgen haben werden. So würden beispielsweise weitere steuerliche Verschärfungen im §23 EStG wie die immer wieder diskutierten weiteren Einschränkungen der Sonderabschreibungen von Investitionen in Denkmalimmobilien,⁴ die Abschaffung der Spekulationssteuerfreiheit von Immobilienverkaufsgewinnen nach mehr als zehn Jahren, die umwälzende Neuregulierungen offener oder geschlossener Fonds oder Änderungen im Erbschaftssteuerrecht erhebliche Effekte auf die Stadtentwicklung bzw. auf Art, Menge und Wertentwicklung der Immobilien, aber auch auf die Gesamtwirtschaft haben können.

Selbstverständlich sind solche Steuers Diskussionen oft von fiskalischen Erwägungen getrieben, und selbstverständlich werden in der Steuerpolitik auch immer wieder fehlerhafte Entscheidungen getroffen. Jedoch betten sich solche Entscheidungen meist ein in die mehrheitliche Wahrnehmung von gesellschaftlichen Knappheiten. Die Abschaffung der Eigenheimzulage war beispielsweise möglich, weil – vor dem Hintergrund der unten skizzierten demografischen Entwicklung – der allgemeine Eindruck vorhanden war, dass die Wohnraumversorgung der bundesdeutschen Bevölkerung ein insgesamt angemessenes Niveau erreicht hatte – und die Individuen ihre private Vermögensbildung unter Umständen durch Investitionen in andere Vermögensklassen effizienter realisieren können.

Unter Konzentration auf diese langfristige Perspektive soll zunächst auf die demografischen Entwicklungen eingegangen werden, zu denen Verringerungen der bundesdeutschen Bevölkerung in einem Umfang vorausberechnet werden, der andere Einflüsse auf die Immobilien überstrahlen dürfte. Sodann wird auf die mit den demografischen Änderungen eng verknüpften Stadt- und

3. In Beiträgen zu einem Sammelband „Die Welt in 100 Jahren“, herausgegeben von Brehmer (1910) wird skizziert, dass Deutschland heute rund doppelt so viele Einwohner habe wie Frankreich, Indien noch immer britische Kolonie sei, und es 2009 eine große Entscheidungsschlacht zwischen Asiaten und Europäern um die Vorherrschaft in der Welt geben würde – welche die Europäer gewinnen. Hintergrund der Überlegenheit: Die Europäische Einigung in Form einer Europäischen Union, welcher auch Russland angehört, und in welcher die „weiße Rasse“ dominiert. Kriegstechnisch entscheidend wäre die Zerstörungskraft der deutschen Zepelinflotte, mit welcher chinesische und japanische Städte zerbombt würden (Platthaus 2010).
4. Zur volkswirtschaftlichen Wirkung der Denkmal-Sonder-Abschreibungen vgl. Maennig (2006a), zu den externen Effekten von denkmalgeschützten Gebäuden auf die Wertentwicklung umliegender Gebäude Ahlfeldt und Maennig (2010c).

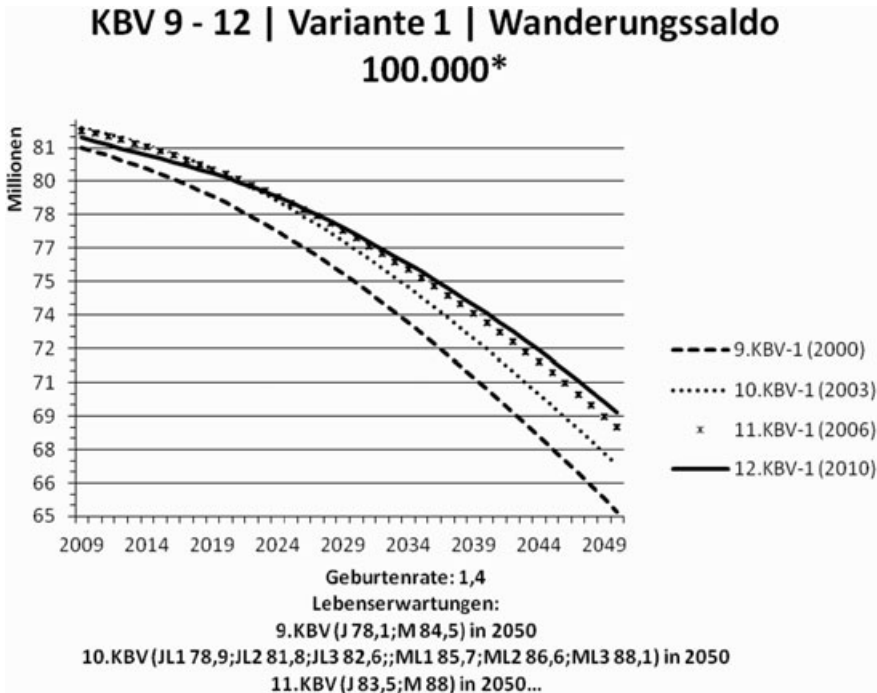


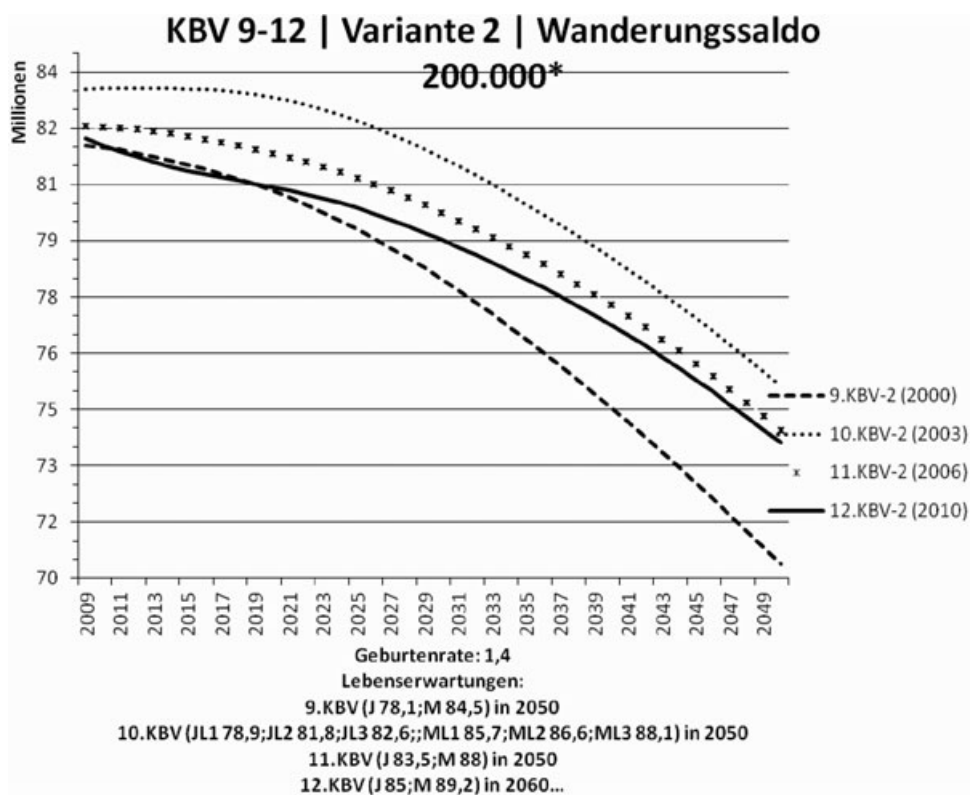
Abbildung 1a Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnungen 2000 bis 2009, Nettozuwanderung 100.000.

Raumentwicklungen eingegangen, bevor die ebenfalls hiermit verknüpften Aspekte von Konjunktur, Globalisierung und Transparenz behandelt werden. Zudem werden die wesentlichen klima- und energiepolitischen Herausforderungen der deutschen Immobilienmärkte beschrieben, bevor abschließend auf wirtschafts- und immobilienpolitische Handlungskonsequenzen eingegangen wird.

2. Demographie und (regionale) Entwicklung

Es mangelt nicht an Berechnungen und Schätzungen zur Bevölkerungsentwicklung, aber auch nicht an Varianz der entsprechenden Ergebnisse. Je nach Institution und Berechnungsannahmen variieren die Schätzungen für 2050 zwischen 58,7 Mio. Menschen und 98,4 Mio. Menschen (Maennig und Mayer 2008). Auch weisen solche Berechnungen eine hohe „zeitliche Dynamik“ auf. Abbildung 1 verdeutlicht, dass die 10. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Jahres 2000 für 2050 in ihrem 200.000-Personen-Nettozuwanderungsszenario zu einer Bevölkerungszahl von rd. 70,5 Mio. Personen kam. In den nächsten drei Vorausberechnungen, die im Drei-Jahres-Abstand erfolgten, variierten die entsprechenden Angaben aufgrund fortgeschrittener Erkenntnisse zwischen rd. 74 und 75,5 Mio. Personen: Ein Erkenntnisgewinn von rd. drei Jahren genügt teilweise, um zu neuen Vorausberechnungen mit Millionen-Abweichungen zu kommen. Beispielsweise lag in der Zeit zwischen 2003 und 2006 der Erkenntnisgewinn in einem unerwarteten Bevölkerungsrückgang aufgrund einer schwachen Netto-Zuwanderung, welche das Geburtendefizit nicht mehr auffangen konnte.

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen



Datenquelle: Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnungen

Abbildung 1b Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnungen 2000 bis 2009, Nettozuwanderung 200.000.

Dass die Bevölkerungsvorausberechnungen auf Änderungen in den zugrunde liegenden Annahmen deutlich reagieren und meist bereits kurzfristig ex-post von der realen Entwicklung abweichen, macht auch der Vergleich der koordinierten Bevölkerungsvorausberechnungen (Basis 1978/79, 1984 und 1992) mit der tatsächlichen Entwicklung (Bevölkerungsstand 1999) deutlich. Dort ergaben sich beispielsweise Unterschätzungen von rd. 12% (78/79), rd. 10% (1984) bzw. eine Überschätzung von rd. 2% (1992) (Bretz 2001, Maennig und Mayer 2008). Wesentliche Ursachen der Abweichungen sind neben den Änderungen im Wanderungsverhalten Abweichungen zu den Annahmen zur Sterblichkeit bzw. Lebenserwartung.

Die derzeit aktuelle 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung von 2009 geht davon aus, dass sich die Bevölkerungszahl von derzeit rd. 82 Mio. auf knapp 78 Mio. (2025) reduziert und bis 2060 je nach Variante zwischen 64,7 Mio. (Untergrenze der "mittleren" Bevölkerung, 100.000 Personen Nettozuwanderung⁵) und 70,1 Mio. Personen (Obergrenze der "mittleren" Bevölkerung, 200.000 Personen Nettozuwanderung⁵) liegen wird (Statistisches Bundesamt 2009, S. 39 f).

5. Die 200.000 entsprechen der bundesdeutschen durchschnittlichen Erfahrung zwischen 1950 und 2000, die 100.000 den Ergebnissen 2000 – 2007 (Statistisches Bundesamt 2008, S. 32).

Grund ist die geringe Geburtenrate bzw. der daraus folgende Sterbeüberschuss, der nicht durch die (steigende) Lebenserwartung und/ oder die Nettozuwanderungen ausgeglichen werden kann.

Illustrativ sind die Entwicklungen des Jahres 2008. 683.000 Neugeburten standen 844.000 Sterbefälle gegenüber, was einem Sterbeüberschuss von 162.000 Personen entspricht. Dieser Saldo führte zusammen mit einem Zuwanderungsdefizit (!) von 56.000 Menschen zu einem Bevölkerungsrückgang von rund 218.000 Menschen. Nach den Vorausberechnungen wächst der Sterbeüberschuss auf 576.000 Personen in 2050, was es unwahrscheinlich macht, dieses durch Zuwanderungen auszugleichen, geschweige denn eine geeignete Integrationspolitik zu formulieren.

Die steigende Lebenserwartung in Verbindung mit den geringen Geburtenziffern führt zu einer veränderten Altersstruktur, verbunden mit deutlichen Folgen in allen gesellschaftlichen, insbesondere ökonomischen Bereichen (Lindh und Malmberg 2010). In 2008 bestand die Bevölkerung zu 19% aus Kindern und jungen Menschen unter 20 Jahren, zu 61% aus 20- bis unter 65-Jährigen und zu 20% aus 65-Jährigen und Älteren. Im Jahr 2060 wird bereits jeder Dritte (34%) mindestens 65 Lebensjahre durchlebt haben. Insbesondere die Zahl der typischen „Erstkäufer“ im Alter von 25 bis 40 Jahren sinkt deutlich, mit entsprechenden Effekten auf die typischerweise selbst genutzten Immobilien an städtischen Peripherien.

Bis zum Jahr 2025 steigt die Zahl der Haushalte aufgrund der Singularisierungstendenzen und der zunehmenden Alterung (Remanenzeffekte aufgrund von „Seniorenhaushalten“) zunächst noch auf 41,7 Mio. Haushalte.⁶

Die genannten Entwicklungen weisen erhebliche regionale Unterschiede auf (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2010). Die Bevölkerungszahl wird in den westdeutschen Flächenländern weniger stark schrumpfen als in den ostdeutschen. Die Haushaltzahlen hingegen wachsen in Baden-Württemberg und Bayern zunächst noch um 13,1% bzw. 11,2%, während alle Neuen Länder außer Brandenburg (+0,5%) Verluste zwischen -10% und -15% realisieren.⁷ Allerdings läuft die Trennlinie nicht mehr scharf zwischen Ost und West. Großstädte werden sich zunächst besser stellen (Berlin +4,6%), während weite Teile der alten bundesdeutschen Regionen (Ruhrgebiet, Saarland, große Teile Niedersachsens) an Bevölkerung verlieren werden (Münz 2003, S. 176, Just 2009, S. 31 ff., BBSR 2010, S. 10).

Dieser regionale „mismatch“ wird möglicherweise begleitet durch ein Fehlen von Wohnungen, welche auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind (Innenstadtlagen, Barrierefreiheit, konfliktarme Nachbarschaft).⁸ Für die stark wachsende Altersgruppe der Älteren und Hochbetagten sollten jährlich im Schnitt 100.000 neue barrierefreie Wohnungen gebaut oder umgebaut werden (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2009b, S. 19). Ein Vertrauen allein auf die Kräfte des Marktes könnte verfehlt sein, wenn sich die Bedürfnisse der älteren Menschen mangels Kaufkraft nicht in Nachfrage umsetzen.

6. Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2009a) und Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009a, S. 36). Seit 2004 stieg trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen die Zahl der Haushalte um 2,4%.

7. Allerdings gibt es zumindest zurzeit auch in den Neuen Ländern Städte, die wachsen (Maennig 2008).

8. Zu den altersbedingten Wohnpräferenzen zwischen urbanen und ländlichen Gegenden im Falle Frankreichs vgl. Détang-Dessendre et al. (2008).

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen

Aus solchen Entwicklungen lassen sich Prognosen zum Bedarf an Neubauwohnungen ableiten, welche jedoch ähnlichen Unsicherheiten bzw. Annahme-Sensitivitäten unterliegen und deshalb zurzeit zwischen jährlich 140.000 und 400.000 Wohnungen schwanken (bis 2020).⁹ Im Vergleich zu den Fertigstellungszahlen des Jahres 2009 in Höhe von 143.000 WE ergibt sich jedoch zumindest mittelfristig eine deutliche Steigerung des Neubau(bedarfs) (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2010b, Dorffmeister und Rehnen 2010).

Die erwähnte Änderung der Altersstruktur geht damit einher, dass sich die Zahl der Personen im Erwerbsalter (dies wird in den Statistiken (noch) mit 20 bis 65 Jahren angenommen) von knapp 50 Millionen Menschen in 2008 auf 39 bis 41 Millionen in 2035 und etwa 36 Millionen Menschen in 2060 verringern (–27%) wird, falls der Zuwanderungssaldo jährlich etwa 200 000 Personen betragen sollte. Bei durchschnittlich jährlich zuwandernden 100.000 Personen reduziert sich das Erwerbspersonenpotenzial in 2060 auf knapp 33 Millionen (–34% gegenüber 2008). Damit sinkt die Zahl der Erwerbstätigen deutlich stärker als die Zahl der Einwohner, was insbesondere eine Verringerung der Nachfrage nach Büroflächen bis 2025 um 8%, bis 2035 um 20% impliziert (Schanz 2010). In Deutschland wird mit durchschnittlich 22 qm Bürofläche pro Mitarbeiter deutlich mehr Fläche beansprucht als im Ausland üblich. Eine erhöhte Flächeneffizienz, oder eine anderweitige Verringerung der Flächennachfrage aufgrund vermehrter Heimarbeitsplätze o.ä. könnten diesen Prozess beschleunigen und langfristig gesehen zu einem deutlichen Flächenüberangebot auf dem Büroimmobilienmarkt führen.

Die Folgen der geschilderten demografischen Entwicklungen lassen sich in den Neuen Ländern, wo die Bevölkerung bereits seit zwei Dekaden schrumpft, studieren: Ein erhöhter Leerstand¹⁰ sowie stagnierende oder fallende Mieten. In der weiteren Folge wird die „Asset-meltdown“-Hypothese diskutiert, welche einen systematischen Wertverlust von Immobilien vorhersagt (Just 2009, Demary und Voigtländer 2009a). Aufgrund der oben geschilderten generativen Verkettung der Immobilienhalter können sich die Miet- und Wertentwicklung von Immobilien zeitlich entkoppeln. Ggf. führen bereits zukünftig erwartete Bevölkerungsverringerungen ceteris paribus zur Verringerung der Immobilienwerte, selbst wenn die Mieten zumindest vorübergehend beispielsweise aufgrund des Remanenzeffektes noch steigen. Entsprechende Effekte mögen bereits vorhanden sein, werden jedoch unter Umständen fälschlicherweise der weltweiten

9. Gründe für die erheblichen Abweichungen liegen – neben unterschiedlichen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung – in unterschiedlichen Annahmen zur durchschnittlichen Wohnungsgröße, zum Ersatzbedarf aufgrund technischem und/ oder wirtschaftlichem Verschleiß der Bestandswohnungen. Beispielsweise bedeutet bereits eine Abweichung von einem qm durchschnittliche Wohnfläche eine Zu- oder Abnahme von rund 450.000 Wohnungen (Empirica 2010).
10. Nach der Mikrozensus-Zusatzerhebung aus 2006 lag die Leerstandsquote in den neuen Ländern einschließlich Berlin bei 12,4% (früheres Bundesgebiet 6,8%), obwohl ab diesem Jahr in erheblichem Umfang abgerissen wurde: Bis Februar 2007 wurden insgesamt 193.000 bzw. rd. 2,2% des Wohnungsbestandes in den neuen Bundesländern abgerissen (Statistisches Bundesamt 2008, S. 114). Andere Leerstandsmessungen (z.B. der Techem-Empirica-Leerstandsindex) fallen aufgrund divergenter Erhebungsmethoden niedriger aus (Drewer 2009). Der Leerstand bei Büroimmobilien beträgt rd. 7,7% (Gutachter-Gemeinschaft 2009, S. 47).

Immobilienkrise zugeordnet: nach Daten der F+B Forschung und Beratung für Wohnen (2010) gingen im Zeitraum 2004 bis 2009 die Mieten in Wohnungen und Häusern lediglich in 69 der untersuchten deutschen 413 Kreise zurück. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen gingen im gleichen Zeitraum hingegen in 351 Kreisen zurück, bei Einfamilienhäusern betraf es sogar 367 Kreise.

Die sonst auf Märkten bei Preisverringerungen übliche Abnahme der Angebotsmenge bleibt aufgrund der in Deutschland typischen dauerhaften Bauweise weitgehend aus. Vielmehr ist von einem „nach unten“ weitgehend kurz- bis mittelfristig unelastischen Angebotsverhalten auszugehen. Im Fall eines Nachfragerückgangs fallen die Preisverringerungen entsprechend deutlich aus. In Regionen mit steigender Nachfrage, die nicht durch Baulandknappheit gekennzeichnet sind, kann das Angebot bei nicht ausgelasteten Baukapazitäten zumindest mittelfristig weitgehend elastisch reagieren. Diese sperrklinkeneffektartigen asymmetrischen Preisreaktionen (Dust und Maennig 2008) führen zu einem durchschnittlichen Wertverlust von Immobilien.

Als Marktreaktion ist denkbar, dass in Zukunft modularer gebaut wird – mit Möglichkeiten der flexiblen Anpassung an die jeweiligen altersgerechten und regionalen Bedürfnisse.¹¹ Eventuell hinterfragt der Markt auch, ob „Haus“ immer mit „immobil“ gleichgestellt werden muss – oder ob analog zu den Gegebenheiten in den USA Häuser auch „Mobilien“ sein können. Aufgrund des Charakters der bestehenden Immobilien in Deutschland und eines Neubauvolumens, welches selbst in den verbleibenden Jahren des wachsenden Flächenbedarfes jährlich deutlich unter einem Prozent des Bestandes verharren wird, dürften solche etwaigen Anpassungen nicht genügen, um die skizzierten Leerstands-, Mietverfalls- und Wertverlustprobleme zu vermeiden.

3. Stadt- und Raumentwicklung

Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts hatten die deutschen Städte ein deutliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Danach folgte eine Suburbanisierungsphase, welche durch steigende Wohnungspreise in den Städten, verbesserte Infrastruktur für den öffentlichen und den privaten Nahverkehr, und durch den Wunsch nach familiengerechten Eigenheimen getrieben waren (Just 2009, S. 87).

Der urbane/suburbane Charakter Deutschlands wird auch daraus deutlich, dass die 77 Großstädte (Einwohner > 100.000) zwar nur eine Fläche von 3,9% der gesamten Fläche einnehmen, jedoch rund 25 Mio. bzw. rd. 30% aller Einwohner beheimaten. Ländliche Gemeinden (Einwohner < 7.500) besiedeln mit einer Anzahl von 2.265 Gemeinderegionen zwar über 50% der gesamten Fläche, werden aber von weniger als 16% der Menschen bewohnt (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2010a). Großstadtreionen¹² bestanden im Jahre 2008 aus 2.230 Gemeinderegionen, die eine Fläche von knapp 44% des gesamten

11. Die modularen Bauideen von Fritz Haller finden im Möbelbau verstärkten Anklang; im ursprünglich von ihm intendierten Gewerbehallenbau sind derartige Tendenzen weniger festzustellen.

12. Nach der Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010) sind Großstadtreionen kreisfreie Kernstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern und dem jeweiligen „Ergänzungsgebiet“ in Form des Pendlerverflechtungsraums.

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen

Bundesgebietes einnahmen, 73% der Bevölkerung beheimaten und über drei Viertel der Arbeitsplätze bieten.

Für 2050 wird vorausgesagt, dass über 80% der Deutschen in Städten oder „verdichteten Räumen“ leben werden. Hier spielen nicht nur die erwähnten Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung eine Rolle; die urbanen Räume dürften aufgrund verbesserter Luftqualität und geringerer Lärmbelastigung (z.B. Elektroautos und Umstellung der Wärmeversorgung) weiter an Attraktivität gewinnen.¹³

Auf der anderen Seite könnten in den ländlichen Regionen viele Angebote nur noch mobil verfügbar sein. Die medizinische Versorgung könnten „Ärzte auf Rädern“ erbringen. Supermärkte erfahren Konkurrenz durch Lebensmittel-Busse und ggf. internetbasierte Inhouse-Dienste, die nach Hause liefern. Im Schulbereich könnte die „Ein-Klassen-Schule“ eine Renaissance erleben oder „Teilinternate“ eingerichtet werden, in denen Schüler einer Region in der Woche untergebracht sind, damit sie nicht überlange Schulwege in Kauf nehmen müssten.

Die Schrumpfungsprozesse werden jedoch nicht nur den ländlichen Raum betreffen. Selbst innerhalb wachsender Städte werden schrumpfende Stadtteile vorstellbar sein – so wie es in schrumpfenden Städten andererseits wachsende Stadtteile gab und geben wird. Von Schrumpfung werden in der Regel der Stadtrand und der Stadtteilrand betroffen sein, wegen ihrer Zentralitätsfunktion hingegen weniger die Innenstädte.¹⁴

Die möglichen Entleerungstendenzen des ländlichen Raumes, aber auch suburbaner Regionen sowie in einigen Regionen der Städte selbst sind nicht ausschließlich Bedrohung, sondern können auch eine Chance bieten. Im allfälligen Stadtumbau könnten Bausünden der Vergangenheit beseitigt werden. (Temporäre) Leerstände sowie Brachflächen könnten genutzt werden, um mit dem Instrumentarium der Städtebauförderung Anpassungsprozesse bewusst zu steuern, um dem möglichen Verfall und der Zerstörung bestehender Strukturen vorzubeugen (Schanz 2010). Die Herausforderungen liegen in der Entwicklung von Aufwertungsstrategien für die Stadtteile und in einer integrierten Stadtentwicklungspolitik (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2010c). Die Städte und Kommunen werden zunehmend begreifen müssen, dass sie sich im Wettbewerb auf einem gesättigten Markt befinden, in welchem sie sich durch besondere Eigenschaften auszeichnen müssen. In diesem Wettbewerb dürften mindestens drei Einflussfaktoren eine Rolle spielen. Neben den funktionalen Fähigkeiten des Ortes (Qualität der Infrastruktur und Administration)¹⁵ und einem passenden Angebot an Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten werden Erscheinungsbild, Milieu und Atmosphäre des Ortes („Inszenierungswert“) entscheidend sein (Kaltenbrunner und Willinger, 2009).¹⁶

13. Zur Quantifizierung der Effekte des Straßenlärms auf Immobilienwerte vgl. Brandt und Maennig (2011).
14. Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008, S. 22). Zum seit Langem beschriebenen Zusammenhang zwischen Zentralität und Immobilienwerten vgl. beispielsweise Maennig und Pfeleiderer (2002).
15. „Bauen ohne Barrieren“ dürfte dabei im Vordergrund stehen. Barrieren müssen dabei nicht nur physischen Charakter haben. Auch soziale Strukturen und individuelle Einstellungen können Barrieren entstehen lassen (Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung 2008, 2009).
16. Zur Rolle von Mega-Sportevents bei der Inszenierung von Städten vgl. Jasmand und Maennig (2008) sowie Maennig und Schwarthoff (im Druck).

4. Konjunktur, Globalisierung und Transparenz

Über 700.000 deutsche Unternehmen sind in der Immobilienwirtschaft tätig und beschäftigen rund 3,8 Mio. Menschen, was einem Anteil von 22% aller Unternehmen und 10% aller Erwerbstätigen in Deutschland entspricht. Den größten Teil mit 2,2 Mio. Erwerbstätigen in 336.000 Unternehmen macht hierbei die Bauindustrie aus. Die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft betrug in 2007 406 Mrd. €, was einem Anteil von 18,7% an der deutschen Bruttowertschöpfung entsprach (Gutachtergemeinschaft 2009). Damit kann die Immobilienbranche nach dem Produzierenden Gewerbe als wichtigster Wirtschaftszweig in Deutschland angesehen werden. Der Wert des bundesdeutschen Immobilienvermögens wird auf ca. 9 Billionen Euro geschätzt und ist damit mehr als dreimal so hoch wie das deutsche Bruttoinlandsprodukt. Rund die Hälfte des Privatvermögens der privaten Haushalte entfällt auf Immobilien. Auch für Banken sind Immobilien von herausragender Bedeutung; 55% aller Kredite entfallen auf Immobilienfinanzierungen (Gutachtergemeinschaft 2009). Fast 80% der Bundesbürger halten selbst genutztes Wohneigentum für die beste Anlageform, wahrscheinlich weil 54% Immobilien für den besten Inflationsschutz halten.¹⁷ 87% gehen gar von einer gleich bleibenden oder größer werdenden Bedeutung von Wohneigentum bei der Altersvorsorge aus.

Die Entwicklung der Immobilienwerte und des Immobiliensektors insgesamt ist vor dem Hintergrund dieser Zahlen von kaum zu unterschätzender Bedeutung für Konjunktur und Wachstum in Deutschland: Aufgrund der zentralen Bedeutung in der Vermögensbildung (und Altersvorsorge) der privaten Haushalte haben nicht nur aktuelle, sondern auch für die Zukunft antizipierte Wertänderungen von Immobilien einen deutlichen Einfluss auf die Konsumbereitschaft.

Seit Ausbruch der Weltwirtschaftskrise in 2007/2008 haben Immobilien in Deutschland dabei – insbesondere im internationalen Vergleich – eine eher stabilisierende Funktion eingenommen. Die Wohnungsmieten stiegen so wie in den Vorjahren um ca. ein Prozent, was über der allgemeinen Inflationsrate lag (Wiegand, 2010).¹⁸ Die Immobilienpreise stagnierten bzw. gingen (nur) leicht zurück, vergleichbar zur Zeit vor der Wirtschaftskrise (Wiegand 2010, S. 42, Gutachtergemeinschaft 2009, S. 123). In fast allen anderen wichtigen Ländern¹⁹ waren hingegen seit spätestens Mitte der neunziger Jahre zunächst starke Wertzuwächse, ab ca. 2008 jedoch Preiseinbrüche zu beobachten, welche den Konjunktureenbruch auslösten oder aber verschärften.

Gründe für die divergente Preisentwicklung der Immobilien in Deutschland sind die stagnierenden Pro-Kopf-Einkommen, die relativ hohen Realzinssätze und die demografische Entwicklung (Kholodilin et al. 2008).²⁰ Hinzu kommen die Besonderheiten der typischen deutschen Immobilienfinanzierung (u.a.

17. Zu Zweifeln an inflationären Tendenzen und der Fähigkeit von Immobilien, vor Inflation zu schützen, vgl. Maennig (2010).

18. In 2009 ergab sich gar eine Deflation der Wohnungspreise. In den Vorjahren lag die Mietsteigerung jeweils unter der allgemeinen Inflationsrate.

19. Eine mit Deutschland vergleichbare stagnierende Preisentwicklung war für Kanada zu verzeichnen. In Japan ist seit längerem eine rezessive Preisentwicklung vorhanden.

20. Der Urbanisierungsgrad wirkt grundsätzlich positiv auf die Preise. Da er sich in Deutschland schon seit längerem auf einem hohen Niveau befindet, gehen von ihm jedoch kaum positive Entwicklungen aus.

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen

relativ lange Zinsbindung über fünf bis zehn Jahre statt variabler Verzinsung, relativ geringe Beleihungsquoten bei Ersterwerb, kaum zusätzliche Beleihungen von Immobilien bei steigendem Marktpreis) und die steuerlichen Eigenarten (Nichtabzugsfähigkeiten der Zinsausgaben für selbst genutztes Wohneigentum, hohe Transaktionskosten beispielsweise in Form von Grunderwerbsteuern).²¹ Zumindest zukünftig positive Effekte für deutsche Immobilien könnten allerdings dadurch ausgelöst werden, dass die Wertentwicklung einer Vermögensart wie Immobilien auch durch die (antizipierte) Wertentwicklung alternativer Investitionsmöglichkeiten bestimmt wird. Anleihen von Staaten mit guter Bonität weisen nur noch geringe Renditen auf. Und die voraussichtlich stark steigenden Staatsverschuldungen (Standard & Poor's 2010) assoziieren einige Marktteilnehmer aufgrund historischer Parallelen mit inflationären Anreizen der politischen Entscheidungsträger. Unter der – für die USA teilweise bestätigten²² – Annahme, dass Immobilien einen guten Inflationsschutz bieten, entsteht daraus ein weiterer Drang „in die Immobilien“. (Lebens)Versicherungen und auch internationale (Immobilien)Investoren scheinen sich mit dem Gedanken zu tragen, ihr Portfolio zugunsten stabiler deutscher Immobilien umzuschichten (Gutachtergemeinschaft 2009, S. 152).²³

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund einer potentiell wachsenden Bedeutung deutscher Immobilien in den Entscheidungen deutscher und internationaler Anleger kommt dem Thema Transparenz eine steigende Bedeutung zu. Die Datenvolumina, die von privaten und öffentlichen Stellen bereitgestellt werden, haben deutlich zugenommen.²⁴ Deutschland gehört inzwischen nach einem – allerdings auf Umfragen basierenden Index – zu den transparenteren Immobilien-Standorten (Knapmeyer 2010, S. 3).

Einen Teil der Verantwortung für die verbesserungswürdige Transparenz trägt die Immobilienbranche selbst; außerordentliche Gewinnmöglichkeiten ergeben sich halt oft aus Informationsvorsprüngen über attraktive Investitionsmöglichkeiten. Einzelne Transaktionsdaten werden allenfalls verallgemeinernd und nicht falsifizierbar bekannt gegeben; die von Privaten angebotenen Daten basieren meist auf Angebotsdaten und schließen beispielsweise Büroimmobilien häufig aus – oder sie konzentrieren sich auf einige wenige A- und B-Standorte. Die Praktiken im Bereich der Immobilienfinanzierung sind international kaum nachvollziehbar. Ein allgemein anerkannter Leitindex fehlt, womit der Immobilienmarkt insbesondere gegenüber Aktien- und Rentenmärkten im Nachteil ist (Bone-Winkel et al. 2008, S. 22).

5. Klima und Energie

Die Immobilien sind zurzeit für rd. 40% des Energieverbrauchs und 20% des CO₂-Ausstoßes in Deutschland verantwortlich. In privaten Haushalten fallen rund 85%

21. Vgl. zu einzelnen Argumenten Gutachtergemeinschaft (2009, S. 152) und Wiegand (2010, S. 42).

22. Vgl. Huang and Hudson-Wilson (2007) und die dort angegebene Literatur.

23. Allerdings soll an dieser Stelle daran erinnert werden, dass eine andere Lösung von defizitären öffentlichen Haushalten in Steuererhöhungen liegt. Effizienter Weise werden Steuern vorzugsweise auf unelastisch angebotene und/oder nachgefragte Güter erhoben.

24. Zu einem Überblick der Anbieter vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010k), zu Mietdaten von der Lippe und Breuer (2010).

des gesamten Energiebedarfs für Heizung, Kühlung und Warmwasser an (Bardt et al. 2008).

Um der Verantwortung des Immobilienbereiches gerecht zu werden, sind in der letzten Dekade zahlreiche Regulierungen erfolgt. Bereits im Jahr 2000 schuf der Gesetzgeber mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) die Möglichkeit der Einspeisung alternativer Energien zu einem garantierten Vergütungssatz. In 2002 folgten die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz.

Durch die Richtlinie des Energieeinsparungsgesetzes des Europäischen Parlaments vom 16. Dezember 2002 wurden die Mitgliedsländer ermächtigt, Verordnungen zu erlassen, die zur Senkung des Energieverbrauchs in Gebäuden dienen. In 2006 folgte das vom Bund geförderte Gebäudesanierungsprogramm. Der Europäische Rat der Staats- und Regierungschefs verpflichtete in 2007 die EU-Mitgliedsländer bis zum Jahr 2020, die Treibhausgasemission gegenüber dem Jahr 1990 um 20% zu senken, indem u.a. die Energieeffizienz um 20% und der Anteil erneuerbarer Energien um 20% erhöht werden. Da in Deutschland schon ein großer Teil des 2020-Zieles erreicht ist (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2009a, S. 69f), möchte die Bundesregierung die deutsche Emission bis 2020 um bis zu 30% senken. Im Falle einer Verpflichtung der anderen großen Industriestaaten auf ein 30-Prozent-Ziel ist die Bundesrepublik bestrebt, den Ausstoß sogar um 40% gegenüber 1990 zu verringern.

In Folge der Meseburger Beschlüsse ist 2009 das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in Kraft getreten, wonach die Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten anteilig festgelegt, aber auch gefördert wird (Dorffmeister und Rehnen 2010, S. 29).²⁵ Den Hauseigentümern steht es frei, alternative klimaschonende Maßnahmen zu ergreifen. Zum 1. Oktober 2009 ist die erneuerte Energieeinsparverordnung in Kraft getreten, mit der Absicht, den Energiebedarf von Warmwasser und Heizung bei Neubauten um 30% zu senken. Ab 2012 sollen bei Neubauten die energetischen Anforderungen um weitere 30% erhöht werden. Bei Altbauten-Sanierungen werden bei größeren baulichen Veränderungen die Anforderungen an die Gebäudehülle ebenfalls um 30% verschärft. Der Austausch von Nachtstromspeicherheizungen in größeren Gebäuden wird vorgeschrieben. Für Altbauten besteht nunmehr eine Energieausweis-Pflicht.

Die vom Gesetzgeber intendierte Veränderung hat zumindest bei der Stromerzeugung ihre Wirkung bereits entfaltet: So konnte der Anteil der erneuerbaren Energien an der Gesamtstromerzeugung in Deutschland im Zeitraum von 1990 – 2009 von ca. 3% auf immerhin 16% gesteigert werden; verantwortlich für den Zuwachs war im Wesentlichen die Windkraft mit einem Anteil von etwas über 6% (Dorffmeister und Rehnen 2010, S. 30). Mit der Einführung der Wärmeschutzverordnung und den dann folgenden Energieeinsparverordnungen konnte der Energiebedarf für neu gebaute Mehrfamilienhäuser von mehr als 200 kWh/m² vor 1979 auf heute unter 100 kWh/m² gesenkt werden.

Seit dem Programmstart des Gebäudesanierungsprogrammes in 2006 konnte der CO₂-Ausstoß bis zum Ende des Jahres 2009 um weitere 4 Mio. Tonnen jährlich reduziert werden (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

25. Zu regulatorischen Rahmenbedingungen der europäischen Nachbarn siehe Neslon und Rakau (2010, S. 9f.)

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen

2010). Die Regelungen beziehen sich vornehmlich auf Neubauten. Aufgrund der auf unter 200.000 Stück pro Jahr gesunkenen Fertigstellungszahlen von Wohnungen kann dieser Bereich allerdings nur einen überschaubaren Beitrag leisten. Drei Viertel der rd. 40 Mio. Wohnungen wurden vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1979 errichtet und haben entsprechend schlechte Energiekennwerte (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2009a, S. 73, Dorffmeister und Rehen 2010, S. 31 ff.).

Energieeinsparungen könnten insbesondere über Sanierungen des Immobilienbestandes erfolgen, was jedoch regelmäßig an Wirtschaftlichkeitsüberlegungen und fehlender Liquidität der Eigentümer – bzw. insbesondere aufgrund der momentan schwierigen Kreditfinanzierbarkeit – scheitert. Befragte Immobilien-Selbstnutzer, welche die entsprechenden KfW-Förderprogramme in Anspruch nahmen, hatten durchschnittlich Sanierungskosten von 286 €/m². Bei Vermietern waren dies ca. 393 €/m² (Testorf, Voigtländer und Zens 2010). Bei dem zunächst von der Bundesregierung angedachten Zwang zur Sanierung bis zum Jahr 2050 auf einen CO₂-freien Verbrauch (mit Photovoltaik-Anlagen, Wärmepumpen und Pellet-Heizungen) wären nach Berechnungen der Bundesvereinigung BSI bei der energetischen Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohneinheiten Kosten in Höhe von 680 Euro pro qm Wohnfläche, bei Einfamilienhäusern gar von 750 Euro/qm angefallen. Die volkswirtschaftlichen Kosten der Modernisierung des bundesweiten Gebäudebestandes lägen entsprechend bei bis zu 2,6 Billionen Euro (Schwaldt 2010).

Die Zahlungsbereitschaft für nachhaltige Immobilien wird zwar weiter ansteigen,²⁶ jedoch wird hiervon zunächst der Gewerbeimmobilienbereich profitieren und relativ viel Zeit in Anspruch nehmen (Nelson und Rakau 2010, S. 5, Henzelmann et. al. 2010, Muschiol und Friedemann 2008).²⁷ Transparenzprobleme spielen auch hier eine Rolle, da kaum vergleichbare Zertifizierungsstandards bestehen.²⁸

Zudem dürften Modernisierungskosten zunächst in denjenigen Regionen überwälzbar sein, die sich durch eine relativ unelastische Wohnungsnachfrage auszeichnen. In weniger gesuchten Lagen werden sich Investoren eher zurückhalten. In der Regel gilt dies auch für Selbstnutzer – in Antizipation des späteren Verkaufes. Die demografisch bedingten regional und national absehbaren Disparitäten werden sich über die energetischen Maßnahmen verstärken, die realen Vermögensverluste werden sich in wirtschaftlich schwachen Standorten und sinkender regionaler Wohnungsnachfrage weiter beschleunigen (Bardt et al. 2008, S. 9f.).

Einer flächendeckenden, bestandserhaltenden Wohnungsbaupolitik mit dem Schwerpunkt der Förderung energiepolitischer Maßnahmen dürften enge Grenzen gesetzt sein. Dem Modernisierungsaufwand von mindestens 180 Mrd. € stehen beispielsweise 2009 bis 2011 Zuschüsse der Bundesregierung für Zinsverbilligungen

26. Baumehrkosten von bis zu 8% für nachhaltige Gebäude können langfristige operative Kosteneinsparungen in gleicher Höhe, Energieeinsparungen von 26% und eine höhere Mieterzufriedenheit (im Durchschnitt 27%) gegenüber stehen, FMG Fonds Media (2010, S. 9).

27. In den USA sind solche steigenden Zahlungsbereitschaften bereits deutlich zu erkennen (Eichholtz et al. 2008, Fuerst und McAllister 2009).

28. Insbesondere die internationale Transparenz ist eingeschränkt (Deuser und Dieterich 2010, Giljohann-Farkas und Pfeleiderer 2008, Nelson und Rakau 2010).

und Fördergelder zur energetischen Gebäudesanierung von rund 1,5 Mrd. Euro gegenüber. Selbst bei großzügig gerechneten Multiplikatorwirkungen ist der Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele nur begrenzt.

6. Wirtschafts- und immobilienpolitische Handlungskonsequenzen

Orientiert an den Ursachen- und Wirkungszusammenhängen sind wirtschafts- und immobilienpolitische Empfehlungen zu formulieren, wobei die allgemeinen wirtschaftspolitischen Maßnahmen selbstverständlich nicht primär zur Erreichung immobilienpolitischer Ziele eingesetzt werden dürfen; direkte immobilienpolitische Maßnahmen dürften zur Beseitigung immobilienwirtschaftlicher Probleme effizienter sein.

Zuvörderst wären Maßnahmen sinnvoll, um die (zu) geringen Geburtenraten zu erhöhen. Die bisherigen Politikveränderungen der letzten Jahre bewirkten keinerlei Erhöhung der Geburtenraten (N.N. 2010). Phantasie für geeignete Politikmaßnahmen ist durchaus vorhanden. Erinnerung sei daran, dass früher Ledige („Hagestolze“) keine Anstellung im öffentlichen Dienst bekamen. Sondersteuern für Kinderlose sind genauso möglich wie Sondersubventionen für Kinderreiche. Auch radikale stadt- und immobilienpolitische Maßnahmen sind möglich: Parkplätze in Innenstadtbereichen werden ausschließlich für Fahrzeuge von Personen mit zwei oder mehr Kindern ausgewiesen – oder zumindest könnte diese Reservierung für einen großen Teil der Parkplätze gelten. Die Autoren sind sich bewusst, dass es für keine solcher Phantasien Mehrheiten gibt.²⁹ Bereits heute liegt das Medianwähleralter bei knapp 50 Jahren; bis 2030 wird es auf 55 Jahre steigen. Eventuell wäre deshalb eine weitergehende, nicht minder radikale Lösung der Änderung des Wahlrechtes angemessen, wonach Wahlberechtigte pro nicht-volljährigem Kind eine weitere Stimme erhalten.

Im Bereich der Zuwanderungspolitik scheint ein Umdenkungsprozess in Gang zu kommen, zumal sie gegenüber der Familienpolitik den Vorteil hat, dass sie dem – absehbar an Fachkräftemangel leidenden – Arbeitsmarkt rd. zwanzig Jahre schneller zusätzliches Angebot generiert als die Familienpolitik. Es wird darauf ankommen, den (dauerhaften) Wegzug insbesondere qualifizierter Deutscher zu begrenzen³⁰ und die Zuwanderungspolitik auf besonders junge, motivierte und leistungsfähige Menschen auszurichten. Deutschland wird sich in seinen Bemühungen um die Gewinnung solcher Leistungsträger in einen Wettbewerb mit anderen Ländern begeben müssen, da mittlerweile viele OECD-Länder vergleichbare demografische Probleme aufweisen. Wichtige Determinanten des Erfolges der Zuwanderungspolitik sind die Höhe und die antizipierten Wachstumsraten der Einkommen, welche Zuwanderer in Deutschland erzielen können (Nakosteen et al. 2008) – im Vergleich zu ihren jeweiligen Heimatländern, aber auch mit anderen potentiellen Zielländern. Die Einkommen in den bisherigen, europäischen Quellländern der Migration haben sich bereits weitgehend an deutsche Verhältnisse angepasst; wo dies nicht der Fall ist,

29. Am größten dürfte der Widerstand bei der letztgenannten Alternative sein. Vielleicht ist dies ein Hinweis, dass diese Maßnahme am wirksamsten wäre?

30. Vgl. zum Auswanderungsverhalten deutscher Staatsbürger Sauer und Ette (2007) sowie insbesondere zu demjenigen der Akademiker Liebau und Schupp (2010).

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen

dürfte dies durch ein nur begrenztes Wachstumstempo in Deutschland in den nächsten fünf Dekaden zumindest teilweise ausgeglichen werden. Aus dem früheren Wachstumsvorsprung der Bundesrepublik Deutschland gegenüber den potenziellen Quellländern von Zuwanderungen ist bereits in den letzten beiden Dekaden ein Wachstumsnachteil entstanden. Für viele Menschen in traditionellen Quellländern von Zuwanderungen wird das potentielle Zuwanderungsland Deutschland künftig noch weniger attraktiv sein. Aus Südeuropa kommen schon jetzt kaum noch Zuwanderer; aber auch Osteuropa wird kaum eine signifikante potenzielle Zuwanderungsquelle sein können. Es spricht somit Einiges dafür, dass es für Deutschland mittelfristig schwierig werden könnte, die in der Obergrenze der Bevölkerungsvorausberechnung angenommenen jährlich durchschnittlich 200.000 Zuwanderer per Saldo begrüßen zu können. Immerhin könnte der derzeit bestehende negative Wanderungssaldo Deutschlands ab 2011 mit dem Eintritt der Freizügigkeit für die in 2004 der Europäischen Union beigetretenen Staaten ins Positive drehen.

Auch andere Maßnahmen wie die Ausweitung des Erwerbspotentials (z.B. Erhöhung des Rentenalters), die Erhöhung der Zahl der Erwerbstätigen (z.B. steigende Erwerbstätigkeit von Frauen) und der Produktivität (z.B. Bildungs- und Innovationspolitik, Liberalisierung der Arbeitsmärkte und der Gesamtwirtschaft) können mehr Wachstum und Einkommen induzieren und damit eine zusätzliche Büro-, Wohnungs- und Einzelhandelsflächennachfrage generieren.³¹

Insgesamt wird der Bestandspflege und der (energetischen) Sanierung der Immobilien ein größeres Gewicht zukommen als der Neubauförderung. Dies dürfte auch für Infrastrukturmaßnahmen gelten; „Stuttgart 21“ indiziert, dass große Projekte mit „NIMBY“-Charakter³² tendenziell schwerer durchzusetzen sein werden.

Allerdings wird der skizzierte regionale und strukturelle Mismatch dazu führen, dass wirtschaftspolitischer Handlungsbedarf sowohl bei der Unterstützung des Abrisses³³ als auch des Neubaus von Wohnungen entstehen könnte. Die dabei

31. Für Hotelimmobilien ist eine positive Entwicklung möglich, wenn es Deutschland gelingt, einen angemessenen Teil der mit den Einkommen in der Weltwirtschaft steigenden Tourismusaktivitäten zu akquirieren. Hierzu ist der Messestandort Deutschland zu sichern, und die Attraktivität der Städte zu steigern. Der Klimawandel könnte für Deutschland unter diesem Aspekt positiv wirken. Logistikimmobilien dürften aufgrund der zentralen Europa-Lage Deutschlands und der mit der Globalisierung steigenden Transportleistungen ebenfalls Potentiale bieten.
32. NIMBY = „Not in my Backyard“-Güter zeichnen sich durch positive externe Effekte für eine Region aus, wobei in der unmittelbaren Nähe dieser Güter gegenläufige negative externe Effekte („Proximitätskosten“) diese ausgleichen oder gar überkompensieren mögen. In der Folge ergibt sich in der Nähe solcher NIMBY-Güter regelmäßig Widerstand oder zumindest verminderte Zustimmung (vgl. Ahlfeldt et al. 2010 am Beispiel der Münchener Bürgerentscheides zur Münchener Allianz-Arena). Sollen wegen der insgesamt positiven externen Effekte solche Infrastrukturen durchgesetzt werden, bietet es sich an, das Gebiet der Bürgerentscheide hinreichend groß zu fassen. Eine Abstimmung nur in Stuttgart mag angesichts der Effekte von S21 zumindest auf die Region Baden-Württemberg zu klein sein. Als andere Lösung bietet es sich an, die negativen Proximitätseffekte zu internalisieren (Schallschutzfenster, zusätzliche Parkmöglichkeiten etc.) oder aber zu kompensieren durch Ausgleichszahlungen.
33. Im Rahmen des Programmes „Stadtumbau Ost“ wurden bislang über 220.000 Wohnungsabrisse gefördert. Für den Zeitraum von 2010 bis 2016 sind weitere 200.000 bis 250.000 Wohnungsabrisse geplant (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2009b, S. 65). Zur Kontroverse um Abrissförderung vgl. Dascher (2005) sowie Maennig (2006b).

notwendige stärker regional differenzierte Förderung könnte bei der föderalen Struktur Deutschlands auf großen politischen Widerstand stoßen.

Was die Konsequenzen für die Stadt- und Raumentwicklungspolitik betrifft, so kann bezüglich der standortbezogenen Wettbewerbsdeterminanten die Politik nach allgemeiner Auffassung Verantwortung übernehmen. Programme zum Stadtumbau, zur sozialen Stadtentwicklung, zur verstärkten Zentren-Entwicklung könnten entsprechend ausgebaut werden (Gatzweiler und Kaltenbrunner 2009, S. 146).³⁴

Die politische Steuerung der Wettbewerbs-Determinante „Erscheinungsbild, Milieu und Inszenierungswert“ erscheint schwieriger, wenngleich unter dem Stichwort „Stadttrendite“ in der jüngeren Vergangenheit der Eindruck erweckt wurde, dass kommunale Wohnungseigentümer aufgrund ihrer „sozialeren“ Zielfunktion besser in der Lage sind, günstige Wohnumfelder bei geringen Mieten zu schaffen.³⁵ Das 1991 eingeführte Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, zunächst ausschließlich für die Neuen Länder eingeführt und im Jahr 2009 auf die Alten Länder ausgedehnt, stellte bis 2009 insgesamt 1,81 Mrd. Euro Bundesmittel für die Sicherung von erhaltenswerten Gebäuden, Ensembles, Straßenzügen, Plätzen sowie historischer Stadtkerne oder Stadtquartiere bereit. Mittlerweile sind 117 westliche und 200 östliche Kommunen in das Programm aufgenommen worden (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung 2010e, S. 1).

In Bezug auf Neubauten wird immer wieder der so genannte Bilbao-Effekt ins Spiel gebracht, welcher in Deutschland bislang nur selten versucht wurde (Beispiele für Ausnahmen: Kunstmuseum Dieselkraftwerk Cottbus, Innenhafen Duisburg, Masterplan Norman Foster): Über den Bau von einem oder wenigen „Landmark“-Gebäuden mit „ikonischen“ Eigenschaften soll der jeweilige Ort eine neue Atmosphäre und Ausstrahlung gewinnen.³⁶ Darüber hinaus existiert nur wenig empirische Evidenz, inwieweit die Schaffung von Milieu und Atmosphäre von Orten durch staatliche Maßnahmen gefördert werden können. Selbst wenn solche Instrumente identifiziert wären – die Politik in Deutschland würde sich schwer tun, sie systematisch einzusetzen. Solche Milieu-Entwicklungen decken sich weitgehend mit „Gentrifizierungsprozessen“. Von diesen ist in weiten Teilen der politischen und sozialen Klassen Deutschlands allenfalls die erste Phase,

34. Im 1971 eingeführten „Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmenprogramm“ wurden bis zum Jahr 2008 mit rd. 7,7 Mrd. Euro Bundesmittel mehr als 3.800 Maßnahmen in über 2.200 Städten und Gemeinden gefördert (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2009). Im 1999 eingeführten Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“, das sozial benachteiligte Stadtquartiere fördern soll, wurden bis 2009 mit rd. 2,5 Mrd. Euro ca. 570 Quartiere in 350 Städten und Gemeinden gefördert (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung 2010f, S. 1f). In die beiden Programme „Stadtumbau Ost“ (seit 2002) und „Stadtumbau West“ (seit 2004) flossen bis zum Jahr 2008 rund 1,15 Mrd. Euro (davon rd. 900 Mio. Euro in die Neuen Länder), mit denen über 1.300 Maßnahmen in knapp 400 Städten gefördert wurden (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumentwicklung 2010g, 2010h). Im „Zentrenprogramm“ (seit 2008) wurden bis 2009 rd. 83 Mio. Euro Fördergelder des Bundes für 210 Städte und Gemeinden mit dem Ziel gefördert, die Stadt- und Ortsteilzentren zu stützen. Jegliche Relativierungen der Finanzvolumina, sei es durch die Zahl der Städte und Kommunen, sei es durch Bruttoinlandsprodukt oder Bevölkerungszahl, verdeutlichen, dass die Programme letztlich relativ klein sind. Ein Ausbau erscheint auch vor dem Hintergrund erforderlich, dass von den Maßnahmen vor allem die Neuen Länder profitierten.

35. Zur Kritik an der Stadttrendite vgl. Just und Maennig (2008), zur Schwierigkeit, höhere Mieten Privater im Vergleich zu kommunalen Eigentümern nachzuweisen, Bischoff und Maennig (im Druck).

36. Zur Beschreibung der Möglichkeiten und Grenzen des Bilbao-Effektes und Versuchen, ihn empirisch zu messen, vgl. Ahlfeldt und Maennig (2009, 2010a, 2010b).

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen

der Invasionszyklus durch „Pioniere“ (meistens Studenten, Auszubildende und Lebenskünstler), die im Stadtteil einen neuen Lifestyle etablieren (Dangschat 1988), mit Sympathien begleitet. Der zweite Invasionszyklus durch die „Gentrifier“ i.e.S., also Sanierer, Developer und Besserverdienende und damit meist Ältere und Wohlhabendere, welche sich durch das Flair im Stadtviertel angezogen fühlen (Craviolini et al. 2008), führen regelmäßig zu steigenden Mieten (Lees et al. 2008).³⁷ Die zweite Phase der Gentrifizierung wird in Deutschland nicht als ein in Marktwirtschaften üblicher und ansonsten gegenüber alternativen Allokationsmechanismen bevorzugter Wettbewerbsprozess empfunden. Bisher sind staatliche „Milieu“-Programme deshalb darauf gerichtet, das bisherige Milieu eher zu schützen, anstatt das Entstehen neuer Milieus zu fördern.³⁸

Sofern Gentrifizierungsprozesse als Beitrag zur Stadterneuerung angesehen werden, kann es unter Umständen dennoch sinnvoll sein, dass staatliche Maßnahmen sich entgegenzustellen versuchen bzw. diese nicht fördern: „Pioniere“ fühlen sich meist von gut gemeinten staatlichen Förderungen nicht angezogen, sie wollen in „abgängige“, nicht entdeckte, oft abgelehnte Stadtteile.³⁹

Was für gewachsene Wohngebiete gilt, kann auch auf teilweise noch vorhandene Baulandreserven in den Großstadregionen übertragen werden: der Wunsch nach Identität im Quartier und der Wunsch nach gestalteter Architektur erscheint angesichts der zunehmenden Anforderungen an die energetische Ausrichtung und der vielfachen Bauvorschriften nur noch teilweise erfüllbar. Nicht zuletzt die teilweise Verunsicherung, die durch die so genannte „Ahlhorn-Rechtsprechung“⁴⁰ entstanden ist, hat den städtebaulichen Gestaltungsspielraum stark eingengt (Wüstneck 2010).

Bezüglich der notwendigen Verbesserung der Transparenz tragen Politik und Verwaltung eine erhebliche Verantwortung. Die der deutschen föderalen Struktur geschuldeten Unterschiede zum Beispiel bei der Grunderwerbsteuer und der länderspezifischen Bauordnungen erschweren Vergleiche als Voraussetzung für internationale Engagements. Die amtlichen Statistiken weisen deutliche Lücken auf; insbesondere fehlt eine deutschlandweite, flächendeckende und kontinuierliche Preisdatenbank (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2010k, S. 6).⁴¹

37. Siehe hier beispielhaft die Diskussionen und Diskussionsforen der in jüngster Zeit viel beachteten Veränderungen des Glockenbachviertels in München, betitelt als neue „Latte-macchiato-Gesellschaft“ (Wild 2010).

38. „Milieuschutz“ ist ein zentrales Ziel bei der Aufstellung von „Erhaltungssatzungen/-gebieten“. Auch bei der Schaffung von „Sanierungsgebieten“ werden typischer Weise Subventionen nur unter Restriktionen für die Miethöhe verbunden, welche das Verbleiben des bisherigen Milieus fördern sollen. Zaghafte beginnt teilweise ein Umdenken. In Hamburg versuchen die Behörden mit den Wohnungsbaugesellschaften, Studenten in den „Problembezirk“ Wilhelmsburg zu locken.

39. In Berlin ist Neukölln zurzeit Objekt der ersten Phase der Gentrifizierung. Wäre Neukölln, etwa durch erfolgreiche Sanierungsprogramme der Vergangenheit, bereits gut etabliert, würde diese erste Phase nicht entstehen.

40. Eine vorzeitige Vergabe von unbebauten Grundstücken und die Mitwirkung von Bauwilligen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist danach nicht mehr zulässig.

41. Dies erstaunt vor dem Hintergrund, dass Immobilientransaktionen fast lückenlos den (Finanz) Ämtern gemeldet werden. Gutachterausschüsse, welche in fast allen wichtigen deutschen Immobilienregionen vorhanden sind, haben das gesetzliche Recht, etwaig in den Kaufverträgen nicht enthaltene Wert bestimmende Merkmale abzufordern. Allerdings leiten sie aus diesem Recht keinesfalls die Pflicht ab, die amtlich erhobenen Daten zur Verfügung zu stellen,

Ansonsten ist unter konjunktur- und wachstumspolitischer Sicht zunächst festzuhalten, dass die seit Langem stagnierende Verfassung des deutschen Immobilienmarktes aufgrund ihrer derzeit stabilisierenden Funktion für die Gesamtwirtschaft insgesamt positiv gesehen wird. Diese positive Beurteilung könnte gar über die aktuelle Krise hinausgehen: Deutschland ist ein „Mietermarkt“ mit einer relativ kleinen Quote von Eigennutzern. Die politischen Entscheidungsträger haben deshalb eher Interesse an stabilen Mieten als an stabilen oder gar steigenden Immobilienwerten (Ortalo-Magné und Prat 2007).

Allerdings stecken in solchen Sichtweisen auch Gefahren: Die nur unbefriedigende Wachstumsleistung Deutschlands in den letzten Jahren, wesentlich determiniert durch ein nur schwaches Wachstum des privaten Konsums, kann zu einem Teil auf die in den letzten 15 Jahren realisierte, und für die Zukunft antizipierte Wertentwicklung der Immobilien (und damit des Vermögens der privaten Haushalte) zurückgeführt werden (Demary und Voigtländer 2009b). Um es deutlicher zu formulieren: eine erfolgreiche Wachstumsstrategie, welche nicht auch positive Impulse für die Wertentwicklung von Immobilien auslöst, erscheint kaum Erfolg versprechend. Wirtschaftspolitische Änderungen, welche die Attraktivität von Immobilien weiter verringern (hierzu gehören einige der in der Einleitung genannten aktuell diskutierten Politikoptionen) könnten die Wachstumsperspektiven Deutschlands weiter vermindern.

Auch wenn dies zurzeit politisch kaum opportun sein dürfte, wird mittelfristig auch wieder über steuerliche Anreize nachzudenken sein. Eventuell sind diese zuerst und am leichtesten im Bereich energetischer Maßnahmen diskutabel. Es wäre zu prüfen, ob – angesichts der Mentalitäten vieler Entscheider in der Immobilienbranche – ein Euro Steuerersparnis nicht einen höheren volkswirtschaftlichen Effekt haben können als ein Euro erhaltener Subventionen, zumal die Subventionsgewährung – sowohl auf privater als auf öffentlicher Seite – mit höheren bürokratischen Kosten befrachtet ist als die Steuerverringern.

Schließlich soll – damit die Verantwortung auch an „eigener Stelle“ gesucht wird – auf die Rolle der Universitäten eingegangen werden. Angesichts der geschilderten Entwicklungen ist es erstaunlich, dass es nach Wissen der Autoren in Deutschland niemals eine Professur für „Urban Economics“ gab – in angelsächsischen Top-Universitäten existieren derartige Professuren meistens mehrfach. Professuren für „Regional Economics“ werden systematisch abgebaut – meist zugunsten von Fachgebieten, die eventuell besser bei Psychologen, Mathematikern und Statistikern aufgehoben wären. „Real Estate Economics“ wird in Deutschland von einer einzigen Professur gelehrt. Zwar haben die deutschen ökonomischen Fachbereiche so wie alle anderen auch in den letzten Jahren bereits deutliche strukturelle Änderungen verkraften müssen, und die Autoren halten die Freiheit von Lehre und Forschung für wichtig. Dennoch können die beschriebenen inhaltlichen Defizite nur als Anpassungsmangel an die gesellschaftlichen Bedürfnisse gesehen werden, woraus sich politischer Interventionsbedarf ergibt.

Darüber hinaus dürfte es sich losgelöst von der immobilienökonomischen Lehre und Forschung anbieten, den deutschen Hochschulen eine wesentliche Rolle

obwohl dies vor dem Hintergrund des Informationsfreiheitsgesetzes problematisch erscheint. Das Argument des Datenschutzes erscheint angesichts der offensichtlich von den Bürgern hierzu vorgenommenen Kosten-Nutzen-Überlegungen (Maennig 2006c) vorgeschoben; vielmehr dürfte es um eine Absicherung eines Vorrechtes bei der Auswertung und deren Veröffentlichung gehen.

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen

in internationalen „run for the best“ im Rahmen der benötigten Zuwanderung zuzuweisen. Die deutschen Hochschulen haben gegenüber den Hochschulen in anderen Nationen (noch) den Vorteil, weitgehend auf Studiengebühren zu verzichten oder diese in nur geringem Umfang zu erheben. Die Studiengänge werden weiter internationalisiert werden müssen, die Universitäten werden stärker auf Sprachprobleme eingehen müssen und sie werden sich in ihrer Außendarstellung den internationalen Erfordernissen stärker anpassen müssen. Wenn dies gelingt, dürfte es kaum ein effizienteres Mittel geben, um die genannte Zielgruppe dauerhaft an Deutschland zu binden. Bezüglich einer geeigneten Zuwanderungspolitik dürfte also mehr Optimismus angebracht sein, zumal die deutschen Hochschulen schon bald unter einer Verringerung inländischer Erstsemesterbewerber leiden werden.

7. Zusammenfassung

Die derzeitigen Bevölkerungsvorausrechnungen lassen wenig Gutes für „den“ Immobilienmarkt in Deutschland erahnen: der landesweite, regional nicht gleichmäßige Bevölkerungsrückgang wird den Büro- und Wohnimmobilienmarkt in zwar unterschiedlicher Wirkungskraft, aber gleichgerichtet treffen. Die Verminderung des in Immobilien gehaltenen Vermögens bildet die zwangsläufige Folge dieses Szenarios, mit entsprechenden Implikationen für Konjunktur und Wachstum.

Gleichzeitig besteht mittlerweile ein gesellschaftlicher Grundkonsens in der Einhaltung oder sogar Übererfüllung der Klimaschutzziele. Doch können aus heutiger Sicht die Energieeinsparprogramme im Vergleich zu den erforderlichen Investitionen kaum überzeugen. Es bestehen keine hinreichenden Investitionsanreize für energiebewusstes Modernisieren: zu ungünstig erscheinen die in Anbetracht der demographischen Wirkung vorhandenen Risiken für eine Grundsanierung des eigenen Bestands.

Programme zur Stadtsanierung, eine an den Bedürfnissen gerade auch jüngerer Nachfrager ausgerichtete Stadtentwicklung für mehr Transparenz und eine Grundlagenforschung können Fehlentwicklungen auf den einzelnen regionalen Märkten aufhalten. Wenn man überzeugt ist, dass der Immobilienmarkt und dessen Wertentwicklung einer der treibenden Kräfte für Wohlstand ist und an den Voraussetzungen für ein zuwanderungswilliges und kinderbejahendes Land gearbeitet werden kann, ist gerade in seiner gesunden Entwicklung die Grundlage für eine nachhaltige Wirtschaftsleistung in Deutschland zu sehen.

Literaturverzeichnis

- Ahlfeldt, G. und W. Maennig (2009), Arenas, Arena Architecture and the Impact on Location Desirability: The Case of 'Olympic Arenas' in Prenzlauer Berg, Berlin, *Urban Studies* 46, 1343–1362.
- Ahlfeldt, G. und W. Maennig (2010a), Impact of Sports Arenas on Land Values: Evidence from Berlin, *Annals of Regional Science* 44, 205–227.
- Ahlfeldt, G. und W. Maennig (2010b), Stadium Architecture and Urban Development from the Perspective of Urban Economics, *International Journal of Urban and Regional Research* 34, 629–646.

- Ahlfeldt, G. und W. Maennig (2010c), Substitutability and Complementarity of Urban Amenities: External Effects of Built Heritage in Berlin, *Real Estate Economics* 38, 285–323.
- Ahlfeldt, G., W. Maennig und H. Scholz (2010), Erwartete externe Effekte und Wahlverhalten. Das Beispiel der Münchener Allianz-Arena, *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik* 230, 2–26.
- Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (2010), *Immobilienmarktbericht Deutschland 2009 – Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland*.
- Bardt, H., M. Demary und M. Voigtländer (2008), Immobilien und Klimaschutz – Potenziale und Hemmnisse, *IW-Trends-Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung*, 35. Jahrgang, Heft 2/2008.
- Bischoff, O. und W. Maennig (im Druck), German Rental Market Segmentation and the Role of Landlords, erscheint in: *Journal of Property Research*.
- Bone-Winkel, S., K.W. Schulte und C. Focke (2008), Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut, in: K.W. Schulte (Hrsg.), *Immobilienökonomie Band I – Betriebswirtschaftliche Grundlagen*. Oldenbourg, München 1998, 4. Auflage 2008, 3–25.
- Brandt, S. und W. Maennig (2011), Road Noise Exposure and Residential Property Prices: Evidence from Hamburg, *Transportation Research: Part D* 16, 23–30.
- Brehmer, A. (Hrsg.) (1910), *Die Welt in 100 Jahren*. Verl.-Anst. Buntdrucke, Berlin.
- Bretz, M. (2001), Zur Treffsicherheit von Bevölkerungsvorausberechnungen, *Wirtschaft und Statistik* 11, 906–921.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2009a), *Raumordnungsprognose 2025/2050: Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen*. Bonn, Selbstverlag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2009b), Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere. Ergebnisse des Forschungsfeldes; Ein Ex-WoSt-Forschungsfeld, *ExWoSt-Informationen* 32/5, 11/2009.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2008), Attraktives Wohnen im Quartier – Forschungsfeld zeigt vielseitige Ansätze auf. Quartiere für jung und alt, *Die Wohnungswirtschaft* 03/2008, 30–33.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2009), Die Städtebauförderungsdatenbank des BBSR. Programmstruktur und Fördermitteleinsatz seit der deutschen Einheit; *BBSR Berichte KOMPAKT* 9/2009.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010), Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, *BBSR Bericht KOMPAKT* 1/2010.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010a), Laufende Stadtbeobachtung – Raumabgrenzungen. Stadt- und Gemeindetypen in Deutschland, http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_487428/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Werkzeuge/Raumabgrenzungen/StadtGemeindetyp/StadtGemeindetyp.html.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010b), Laufende Stadtbeobachtung – Raumabgrenzungen. Großstadregionen, http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_85554/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Werkzeuge/Raumabgrenzungen/StadtregionalePendlerEB/stadtregionen.html.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010c), Trends in der Stadtentwicklung, http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_487428/BBSR//DE/Stadtentwicklung/StadtentwicklungDeutschland/Tendenzen/Fachbeitraege/Trends/trends.html.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010d), Städtebauliche Sanierung und Entwicklung, http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_22414/BBSR/DE/Stadtentwicklung/Staedtebauforderung/StaedtebaulicheSanierungEntwicklung/StaedtebaulicheSuE__node.html?_nnn=true.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010e), Städtebaulicher Denkmalschutz, http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_74378/BBSR/DE/Stadtentwicklung/

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen

- Staedtebaufoerderung/StaedtebaulicherDenkmalschutz/StaedtebaulicherDenkmalschutz__node.html?_nnn = true
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010f), Soziale Stadt, http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_74456/BBSR/DE/Stadtentwicklung/Staedtebaufoerderung/SozialeStadt/SozialeStadt__node.html?_nnn=true.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010g), Stadtbau Ost, http://www.bbsr.bund.de/cln_016/nn_99780/BBSR/DE/Stadtentwicklung/Staedtebaufoerderung/StadtbauOst/StadtbauOst__node.html?_nnn=true.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010h), Stadtbau West, http://www.bbsr.bund.de/nn_74482/BBSR/DE/Stadtentwicklung/Staedtebaufoerderung/StadtbauWest/StadtbauWest__node.html?_nnn=true.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010k), Synopse Immobilienpreisentwicklung in Deutschland 2010. Anforderungen – Datengrundlagen – Verfahren – Produkte; *BBSR-Online-Publikation*, Nr. 01/2010, Juni 2010
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008), *Nationale Stadtentwicklungspolitik*. Eine Initiative zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit deutscher Städte; Herbst 2008
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009a), *Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland. Stadtentwicklungspolitik in Deutschland*. Band 2; Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009b), *Stadtentwicklungsbericht 2008. Neue Urbane Lebens- und Handlungsräume. Stadtentwicklungspolitik in Deutschland*. Band 1, Berlin.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2010), CO²-Gebäudesanierung – Energieeffizient Bauen und Sanieren: Die Fakten; [http://www.bmvbs.de/Bauwesen/Klimaschutz-und-Energiesparen-,2823/CO²-Gebaeudesanierung](http://www.bmvbs.de/Bauwesen/Klimaschutz-und-Energiesparen-,2823/CO2-Gebaeudesanierung).
- Craviolini, C., C. Heye und A. Odermatt (2008), *Das Langstraßenquartier. Veränderungen, Einflüsse, Einschätzungen 1990 bis 2007*. Zürich.
- Dangschat, J. (1988), Gentrification: Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel, in: J. Friedrichs (Hrsg.), *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie: Soziologische Stadtforschung*, Sonderheft 29, S. 272–292.
- Dascher, K. (2005), Zum Abriß des Deutschen Wohnungsleerstandes, *Jahrbücher für Nationalökonomie u. Statistik* 225/4, 482–498.
- Demary, M. und M. Voigtländer (2009a), *Immobilien 2025, Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohn- und Immobilienmärkte*, Forschungsberichte aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln Nr. 50, Köln.
- Demary, M. und M. Voigtländer (2009b), Immobilienpreise, Geldpolitik und konjunkturelle Krisen. Immobilien-Konjunktur, 2009 und 2010 – Analysen, Trends und Perspektiven, in: Ummen, R. und S. Johns (Hrsg.), *Immobilien Jahrbuch 2009*, 30–39.
- Détang-Dessendre, C., F. Goffette-Nagot und V. Pigué (2008), *Life-Cycle and Migration to Urban and Rural Areas: Estimation of a Mixed Logit Model on French Data*, *Journal of Regional Science* 48, 789–824.
- Deuser, V. und T.U. Dieterich (2010), Nachhaltige Immobilien – Dem konkreten Nutzen der Zertifikate auf der Spur, *Immobilienzeitung*, 4.3.2010, 15.
- Dorffmeister, L.L. Rehnen (2010), Langfristige Baunachfrage in Deutschland – Belegung im Wohnungsbau bei sinkenden öffentlichen Bauausgaben, *ifo-Schnelldienst* 7/2010, 27–36.
- Drewer, K. (2009), *Wohnimmobilien und das Problem des Leerstands – Auswege aus der Krise*. Unveröffentlichte Diplomarbeit an der Universität Mannheim.
- Dust, L. und W. Maennig (2008), *Shrinking and Growing Metropolitan Areas – Asymmetric Real Estate Price Reactions? The Case of German Single-Family Houses*, *Regional Science and Urban Economics* 38, 63–69.

- Eichholtz, P., N. Kok und J.M. Quigley (2008), *Doing Well by Doing Good? Green Office Buildings, Berkeley Program on Housing an Urban Policy. Working Papers W08-001.*
- Empirica (2010), Vergleich aktueller Wohnungsprognosen für Deutschland. Studien im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Berlin.
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen (2010), Mieten und Kaufpreise auf Kreisebene von 2004 bis 2009. Immobilien und Umwelt GmbH; Email von Julian Wartenberg (jwartenberg@f-und-b.de) am 22.04.2010 um 12.03 Uhr
- FMG Fonds Media GmbH (2010), *Green Building: Immobilienökonomie der Zukunft oder kurzlebiger Ökotrend.* April 2010.
- Fuerst, F. und P. McAllister (2009), *Does It Pay To Be Green? Connecting Economic and Environment Performance in Commercial Real Estate Markets.* Frankfurt.
- Gatzweiler, H.-P. und R. Kaltenbrunner (2009), Stadt als Aufgabe!, *Nationale Stadtentwicklungspolitik und Ressortforschung. Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 3/4, 143–155.
- Giljohann-Farkas, K. und G. Pfeiderer (2008), *Green Building oder „Green Wash“.* DEGI Research – Immobilien Fokus, Oktober 2008
- Gutachtergemeinschaft (2009), Wirtschaftsfaktor Immobilien. Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, *Zeitschrift für Immobilienökonomie*, Sonderausgabe 2009.
- Henzelmann, T., R. Büchele und M. Engel (2010), *Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement, Kurzfassung der Studie.* Roland Berger Strategy Consultants, München.
- Huang, H., S. Hudson-Wilson (2007), Private Commercial Real Estate Equity Returns and Inflation, *Journal of Portfolio Management*, 63–73.
- Jasmand, S. und W. Maennig (2008), Regional Income and Employment Effects of the 1972 Munich Olympic Summer Games, *Regional Studies* 42, 991–1002.
- Just, T. (2009), *Demografie und Immobilien.* Oldenbourg, München.
- Just, T. und W. Maennig (2008), Die Stadttrendite: ein guter Anstoß für Diskussionen – mehr nicht!, in: Deutsche Bank Research 24.8.2008
- Kaltenbrunner, R. und S. Willinger (2009), Fassbares und Unsichtbares. Baukultur: Die Gestaltung der Stadt als gesellschaftliche Aufgabe, *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 3/4. 2009, 273–281.
- Kholodilin, K.A., J.O. Menz und B. Siliverstovs (2008), Immobilienkrise? Warum in Deutschland die Preise seit Jahrzehnten stagnieren, *DIW-Wochenbericht* Nr. 17/2008, 214– 220.
- Knapmeyer, T. (2010), Immobilienmärkte: Transparenz als Wettbewerbsfaktor. Namensbeitrag Thorsten Knapmeyer, Geschäftsführer Deko Immobilien Investment GmbH; Immobilien & Finanzierung, 01. März 2010.
- Lees, L., T. Slater und E. Wylie (2008), *Gentrification.* Routledge, London.
- Liebau, E. und J. Schupp (2010), Auswanderungsabsichten: deutsche Akademiker zieht es ins Ausland – jedoch nur auf Zeit, *DIW- Wochenbericht* 77 (37), 2–9.
- Lindh, T. und B. Malmberg (2010), *Ageing and the German Economy – Age-structure Effects Based on International Comparisons.* Bertelsmann Stiftung, Gütersloh.
- Lippe, P. von der und C.C. Breuer (2010), Datengewinnung im periodischen regionalen Preisvergleich – Die Problematik der Mieten und Immobilienpreise, *Jahrbuch für Regionalwissenschaft*, 191–222.
- Maennig, W. (2006a), Denkmalschutzinvestitionen und angedachte Änderungen der § 7i/h, 15b, 23 EStG. Analyse der gesamtwirtschaftlichen Effekte, in: BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (Hrsg.), *Denkmalsubvention oder Wirtschaftsförderung*, 3–35
- Maennig, W. (2006b), Mietpreissenkungen lösen das Leerstandsproblem nicht, Kommentar, *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik* 226, 329–335.
- Maennig, W. (2006c), Zur Ökonomik des Datenschutzes in: A. Peilert (Hrsg.), *Private Sicherheitsdienstleistungen und Datenschutz.* Heymanns, Köln, 1–24.

Perspektiven des deutschen Immobilienmarktes und wirtschaftspolitische Herausforderungen

- Maennig, W. (2008), *Entwicklung der Bevölkerung und der Wohnraumnachfrage in Mehrfamilienhäusern in den Städten Rostock, Stralsund und Greifswald*. Gutachterliche Stellungnahme im Auftrag der GRETA AG.
- Maennig, W. (2010), Zukünftige allgemeine Inflationsentwicklung und Immobilienpreise, *Immoeb's Newsletter* 1/2010, 18–23.
- Maennig, W. und A. Mayer (2008), Demografische Entwicklungen und die Immobilienwirtschaft, in: K.-W. Schulte (Hrsg.), *Immobilienökonomie, Volkswirtschaftliche Grundlagen, Band IV*. Oldenbourg, München, 305–330.
- Maennig, W. und G. Pfeleider (2002), Zentralität und Bodenpreise, *Zeitschrift für Immobilienökonomie* 1, 27–38.
- Maennig, W. und F. Schwarthoff (im Druck), Stadiums and Urban Development: International Experience and the Plans of Durban, South Africa, erscheint in: *Journal of Architectural and Planning Research*.
- Muschiol, R. und T. Friedemann (2008), *Green Building – Nachhaltigkeit und Bestandserhalt in der Immobilienwirtschaft*, Jones Lang LaSalle GmbH, 6. November 2008.
- Münz, R. (2003), Bevölkerungsentwicklung in Deutschland – Konsequenzen für Wohnbau und Wohneigentum, *vhw FW* 4/2003, 174–178.
- Nakosteen, R. A., O. Westerlund, und M. Zimmer (2008), Migration and Self-Selection: Measured Earnings and Latent Characteristics, *Journal of Regional Science* 48, 769–788.
- Nelson, A.J., und O. Rakau (2010), Nachhaltige Gebäude, Von der Nische zum Standard, Deutsche Bank Research, *Aktuelle Themen* 483.
- N.N. (2010), So wenige Kinder wie nie zuvor, *Frankfurter Allgemeine Zeitung* vom 13.11.2010, 1.
- Ortalo-Magné, F. und A. Prat (2007), The Political Economy of Housing Supply, Working Paper, heruntergeladen von <http://www.marginalq.com/francois/papers.htm> am 1.9.2010
- Platthaus, A. (2010), Wir wollen leider keine Weltmacht sein, *Frankfurter Allgemeine Zeitung*, 7.8.2010, Z4.
- Sauer, L. und A. Ette (2007), Auswanderung aus Deutschland – Stand der Forschung und erste Ergebnisse zur internationalen Migration deutscher Staatsbürger, Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung, *Materialien zur Bevölkerungswissenschaft*, Heft 123.
- Schanz, S. (2010), Stadtbau. Die immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen für Deutschland, Aberdeen Research, *ImmobilienFOKUS*, Mai 2010.
- Schmalwasser, O. (2001), Revision der Anlagevermögensrechnung 1991 bis 2001, *Wirtschaft und Statistik*, 342–356.
- Schwaldt, N. (2010), Null-Emissionsstandard kostet 2,6 Billionen Euro, *Welt online*, 16.09.2010.
- Standard und Poor's (2010), Global Aging 2010: An Irreversible Truth, <http://www.standardandpoors.com/products-services/articles/en/us/?assetID=1245229586712> vom 25.1.2011.
- Statistisches Bundesamt (2008), Mikrozensus – Zusatzerhebung 2006. Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte. *Fachserie* 5, Heft 1, Wiesbaden 2008.
- Testorf, L., M. Voigtländer und T. Zens (2010), *KFW / IW KÖLN Wohngebäudesanierer-Befragung 2010*. http://www.immobilienoekonomik.de/fileadmin/docs/KFW_IW_Wohngebäudesanierer-Befragung.pdf vom 25.1.2011
- Wiegand, W. (2010), Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2010: Gesamtwirtschaftliche Entwicklung, in: Rat der Immobilienweisen (2010), *Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2010*, 11–44.
- Wild, B. (2010), Schwulenszene und Hübster-Kiez, Gärnterplatz- und Glockenbachviertel sind derzeit die trendigsten Ausgehviertel in München. Doch es war nicht immer so, *Süddeutsche Zeitung* vom 20.05.2009, <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/glockenbachviertel-in-muenchen-schwilenszene-und-hipster-kiez-1.443514>

Wüstneck, S. (2010), EuGH, Urteil vom 25. März 2010, Az. C-451/08 – Vergaberechtliche Einordnung von Grundstücksverkäufen der öffentlichen Hand, *EWERK* 10 (2), 44–45, http://www.ewerk.hu-berlin.de/ewerk/0210/EUGH_Vergaberechtliche_Einordnung_von_Grundstuecksverkaefen_der_oeffentlichen_Hand+.

Abstract: *The current population forecasts bode ill for “the” real estate market in Germany: The regionally differing decreases in population will affect both the office and residential real estate market, however, not to the same extent. A reduction of property values with impacts on the economic activity and growth may follow. Due to potentially more restrictive technical requirements in order to slow down climate change investment losses in the real estate business could even be increased if no stronger international demand for property on the German real estate market can be generated through a higher level of transparency. An improved family policy, more incentives for internationals to migrate to Germany (which is where universities could play a significant role) as well as programs for the maintenance of existing facilities and their energy-efficient upgrading could be essential elements within a strategy for real estates.*