

Die deutsche Immobilienwirtschaft

Regionale Besonderheiten vor dem Hintergrund steigender Preise

WZ 2008: 68 / WZ 2003: 70

2012



Gesellschaft für Wirtschaftliche Strukturforschung mbH

Heinrichstr. 30
D - 49080 Osnabrück

Loreto Bieritz

bieritz @ gws-os.com

Tel: +49 (541) 40933-190
Fax: +49 (541) 40933-110
Internet: www.gws-os.com

DIE BRANCHE IM ÜBERBLICK

Überblick

Die Dienstleistungen des Grundstücks- und Wohnungswesens stehen mit 265 Mrd. € im Jahre 2011 für fast 11,5% der Bruttowertschöpfung. Damit tragen die Dienstleistungen dieser Branche zu einem wesentlich höheren Anteil zur Wertschöpfung bei als die Bereiche Kraftfahrzeuge, der Maschinenbau oder die chemischen Erzeugnisse. Wird der erweiterte Branchenbegriff verwendet, der auch die Architekten und das Bauwesen mit einschließt, beträgt der Anteil an der Bruttowertschöpfung sogar rd. 17%.¹

Die Nachfrage nach Dienstleistungen der Immobilienbranche stammt dabei nahezu vollständig von den privaten Haushalten. Nur 2% gehen auf Bruttoanlageinvestitionen zurück. Vom Staat gehen sogar nur 0,1% der Nachfrage aus. Bei der Betrachtung der Immobilienwirtschaft in Deutschland wird damit das Hauptaugenmerk auf die privaten Haushalte gelegt werden.

Bei der Entscheidung, in Eigentum zu leben oder Wohnraum zu mieten, spielen neben der Einkommenssituation und der Preisentwicklung auch die gewählte Lebensform eine entscheidende Rolle. Die zunehmende Tendenz, als Single oder in Haushalten mit nur zwei Personen zu leben, fördert die Mietentscheidung.² Gestützt wird dies durch den Wunsch bzw. der Anforderung des Arbeitsmarktes nach Mobilität. Der in Deutschland sehr ausgeprägte und gesetzlich stark geschützte Mietmarkt gibt den Haushalten zusätzlich einen großen Entscheidungsspielraum, der in anderen Ländern häufig nicht aufzufinden ist, weil der Mietmarkt dort nur Objekte mit geringen Ausstattungsmerkmalen und in unattraktiven Lagen bietet.

Ein weiteres Entscheidungskriterium ist die Finanzierungsmöglichkeit: Deutsche Finanzinstitute fordern für eine Immobilienfinanzierung traditionell einen hohen Eigenkapitalanteil von etwa 25%. Der Mietmarkt bietet hingegen durch den nach dem 2. Weltkrieg eingeführten sozialen Wohnungsbau und durch die Einführung des Wohngeldes finanzielle Anreize und damit eine reelle Alternative zum Wohneigentum.³

Der gut funktionierende Mietmarkt in Deutschland hat zur Folge, dass mit über 75% der Hauptumsatz der gesamten Branche im Segment der Vermietung (WZ-68.2) generiert

¹ Demary et. al (2009)

² Hammes (2011)

³ Shlomo (2011)

wird und dessen Strukturen insofern die Gesamtbranche dominieren. Es überwiegen daher branchenweit kleine Unternehmen, die nur geringfügig zur Beschäftigung beitragen. Zu knapp 85% werden diese Unternehmen als Einzelunternehmen und Personengesellschaften geführt. Die stark dezentrale Marktstruktur zeigt sich auch darin, dass nur ein Fünftel der Unternehmen einen Jahresumsatz von über 250 Tausend Euro erwirtschaftet. Innerhalb der einzelnen Segmente kann sich die Branchenstruktur jedoch deutlich unterscheiden.⁴

Der geringe Beschäftigtenanteil sowie der vergleichsweise hohe gehandelte Immobilienwert haben zur Folge, dass die Kostenstruktur von den Materialaufwendungen geprägt ist. Die Personalaufwendungen sind mit einem Anteil von unter 10% gering, nehmen aber mittelfristig zulasten der Materialaufwendungen zu.

Klassifikation

Nach der Wirtschaftszweiggliederung von 2008 vereint die Immobilienwirtschaft den Kauf und Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (WZ-68.1), die Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (WZ-68.2) sowie die Vermittlung und Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (WZ-68.3). Das Vermietungssegment steht für über drei Viertel des Branchenumsatzes, während das Segment des Immobilien- und Grundstückskaufs und -verkaufs (WZ-68.1) im Gegensatz dazu nur 6% des gesamten Umsatzes erwirtschaftet. Das Branchensegment der Vermittlung und Verwaltung von Immobilien (WZ-68.3) steht für 18% des gesamten Branchenumsatzes.

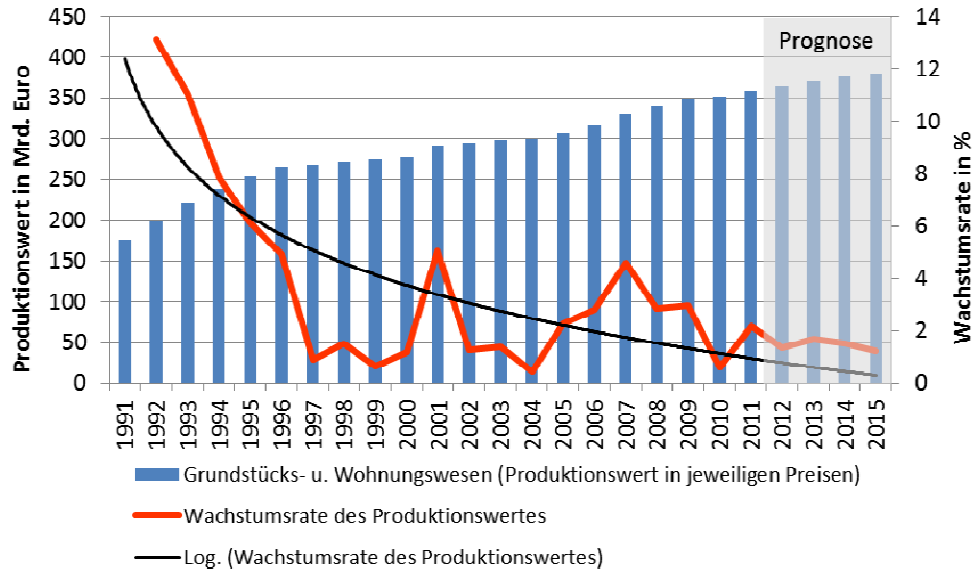
In der vorangehenden WZ-Gliederung 2003 umfasste das Branchensegment des Kaufs- und Verkaufs von Gebäuden auch die Tätigkeit der Bauträger (WZ-03: 70.1). Diese Tätigkeit ist mit der WZ-Umstellung in den Hochbau (WZ-41.1) eingeordnet worden und hat dazu geführt, dass der Umsatzanteil des WZ-68.1 etwa zehn Prozentpunkte eingebüßt hat. Bei einer WZ-basierten Analyse muss berücksichtigt werden, dass die Ausgliederung der Bauträger eine Grauzone geschaffen hat, die überbrückt werden muss, denn thematisch orientierte Berichte oder Studien zur Immobilienwirtschaft beziehen die Bauträger selbstverständlich mit ein. In diesem Themenreport werden in erster Linie WZ-basierte Daten verwendet, so dass auch hier Unsicherheiten bestehen, die beachtet werden müssen.

Im Jahr 2011 belief sich der Produktionswert der Branche auf 359 Mrd. Euro. Das sind über 7% der gesamtwirtschaftlichen Produktion, womit das Grundstücks- und Wohnungs-

⁴ StBA (2012d)

wesen noch vor dem Baugewerbe rangiert. Die hier ausgewiesene Prognose zeigt, dass die Produktion der Immobilienwirtschaft in den kommenden drei Jahren zwar wachsen wird, sich das Wachstum aber zunehmend verlangsamt.

Abbildung 1: Entwicklung des Produktionswertes



Prognose

Quelle: StBa (2012a) und eigene Berechnung

Diese Entwicklung ist auch bei der Beschäftigung zu beobachten. Innerhalb der einzelnen Segmente wächst die Beschäftigung im Kauf und Verkauf von Immobilien (WZ-68.1) am stärksten, allerdings ausgehend vom niedrigsten Niveau aus. Die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in der Vermietung (WZ-68.2) tätig. Dieses Segment entwickelt sich künftig am schwächsten.

Tabelle 1: Prognose bis 2015

	2013e	2014e	2015e
Wachstumsraten in %			
Produktion (nominal)	1,6	1,5	1,2
Beschäftigung	1,3	0,8	0,4

Quelle: eigene Berechnung

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Absatzstruktur während der Wirtschafts- und Finanzkrise

Die größte Nachfrage nach Wohnimmobilien geht von den privaten Haushalten aus. Die Unsicherheiten auf dem Arbeitsmarkt und auf den Finanzmärkten im Jahr 2009 haben eine Verlangsamung der Immobiliennachfrage in diesem Jahr herbeigeführt, die mit deutlichen Preisnachlässen im Bereich der Kaufimmobilien einhergegangen ist.⁵ Die Mieten konnten im Krisenjahr hingegen nahezu konstant bleiben.

Von der Erholung der deutschen Wirtschaft, die eine spürbar positive Arbeitsmarktentwicklung mit sich zog, konnten alle Segmente der Immobilienbranche profitieren. In besonderer Weise jedoch stieg der Umsatz des Segments der Kaufimmobilien. Grund waren zum einen ein großes Misstrauen gegenüber Anlageprodukten der Finanzwirtschaft, das potenzielle Investoren zu Anlagen in Immobilien, in sog. „Betongold“ bewegt haben; sowie zum anderen das historisch niedrige Zinsniveau, das vielen privaten Anlegern, den Erwerb einer eigenen Immobilie erleichtert hat. Diese positive Entwicklung des Segments der Kaufimmobilien (WZ-68.1) wird sich auch in den kommenden zwei Jahren fortsetzen. Die Prognose zeigt den höchsten Umsatzzuwachs in der Sparte Kauf und Verkauf von Immobilien. Die Umsätze der Vermietung und der Verwaltung sowie Vermittlung von Immobilien wachsen untereinander vergleichbar stark (siehe Tab. 2).

Tabelle 2: **Prognose der Umsatzentwicklung der einzelnen Immobilienbranchen**

	2012e		2013e		2014e	
	in Mrd. €	WR in %	in Mrd. €	WR in %	in Mrd. €	WR in %
WZ-68.1 Kauf u. Verkauf von eigenen Immobilien	6.846	2,2	7.000	2,3	7.138	2,0
WZ-68.2 Vermietung u. Verpachtung von eigenen Immobilien	91.371	1,5	92.780	1,5	94.038	1,4
WZ-68.3 Vermittlung u. Verwaltung von Immobilien	23.027	1,5	23.391	1,6	23.715	1,4

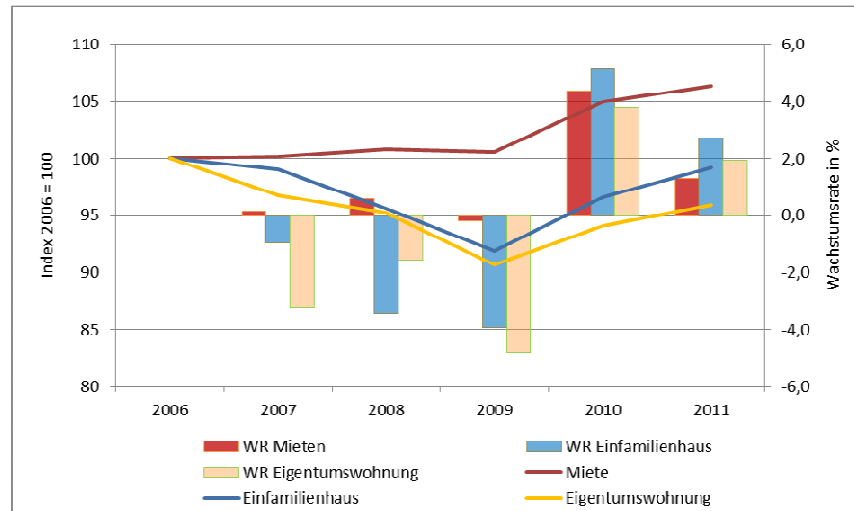
Quelle: eigene Berechnungen

Die Nachfragesteigerung ist mit Preisanpassungen in allen Segmenten einhergegangen. Am stärksten sind die Preise im Jahr 2010 für Einfamilienhäuser gestiegen (+5,1%). Ein Vergleich mit dem Preisniveau des Jahres 2006 zeigt je-

⁵ IVD (2012); Nachfolgend beziehen sich Aussagen zu Wohnimmobilienpreisen auf die Daten, die der Immobilienverband Deutschland (IVD) jährlich über seine Mitglieder sammelt und veröffentlicht. Bei den hier verwendeten Daten handelt es sich um Daten von Wohnimmobilien (Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen) mittleren Wohnwerts aus über 300 Städten und Gemeinden Deutschlands.

doch, dass die Preise für Kaufimmobilien in Deutschland von 2006 bis 2009 so stark zurückgegangen sind, dass die jüngsten Preissteigerungen diesen Niveauabfall noch nicht kompensieren konnten. So ist bis 2011 ein Preisrückgang bei Einfamilienhäusern um 1% und bei Eigentumswohnungen um 4% gegenüber 2006 festzustellen. Die Mieten sind demgegenüber seit 2006 um 6% gestiegen (siehe Abb. 2).

Abbildung 2: Preisentwicklung von Wohnimmobilien von 2006 bis 2011



Quelle: IVD (2012), eigene Berechnungen

Haben wir eine Preisblase in Deutschland?

Die jüngsten Preiszuwächse auf dem deutschen Immobilienmarkt sind daher eher Ausdruck einer Erholung denn einer Preisblase, wie sie teilweise befürchtet wird. Jüngste Studien der LBS-Research sowie der „Immobilienmarktbericht Deutschland“ des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse weisen lediglich auf lokal verortete Überhitzungstendenzen hin.

Grundsätzlich zeichnet sich eine Preisblase u.a. dadurch aus, dass sich die Kaufpreisentwicklung von der Mietpreisentwicklung abkoppelt. Ein weiteres Kriterium ist der Vergleich der Kaufpreisentwicklung mit dem Lohnzuwachs. Bei Vorliegen einer Preisblase verschlechtert sich somit stetig die Einkommens-Preis-Relation.

Ein Vergleich der Entwicklung der Kauf- zu den Mietpreisen in Deutschland zeigt (siehe Abb. 2), dass in 2010 und 2011 die Preise für Einfamilienhäuser einen stärkeren Zuwachs hatten als die Mietpreise. Eigentumswohnungen hingegen sind erst im Jahr 2011 stärker gestiegen als die Mietpreise für vergleichbare Objekte.⁶⁷ Eine Betrachtung der Preisent-

⁶ Freistehende Eigenheime inkl. Garage und ortsüblich großem Grundstück, ca. 125 qm Wohnfläche mit mittlerem Wohnwert.

⁷ Verglichen werden die Nettokaltmieten bzw. die Verkaufspreise in Euro pro Quadratmeter für eine 3-Zimmer-Wohnung, ca. 70 qm, Fertigstellung ab 1949 mit einem mittleren Wohnwert.

wicklung der vergangenen fünf Jahre zeigt aber deutlich, dass sich die Kaufimmobilien bedeutend schlechter entwickelt haben als die Mietwohnungen und sie sich jetzt lediglich in einem Aufholprozess befinden.

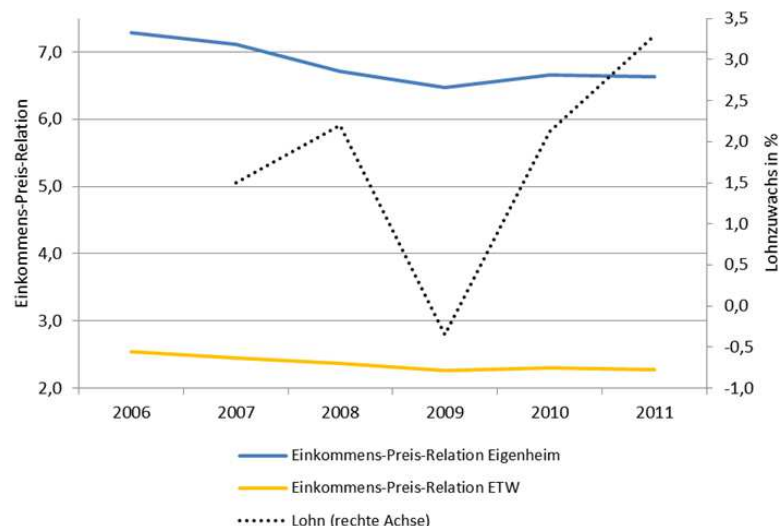
Die Einkommens-Preis-Relation, die das Verhältnis des Kaufwertes eines Einfamilienhauses bzw. einer Eigentumswohnung zum Bruttojahreseinkommen wiedergibt, zeigt ebenfalls eine deutliche Entspannung gegenüber der Situation in 2006. Grund ist eine vergleichsweise dynamische Lohnentwicklung, die die Immobilienpreissteigerungen kompensiert hat.⁸

Im Durchschnitt wird das 6,6-fache des Jahreseinkommens für ein Einfamilienhaus bezahlt

Die Einkommens-Preis-Relation für Eigenheime zeigt, dass mittlerweile in Deutschland das 6,6-fache des Bruttojahreseinkommens für den Erwerb eines Eigenheimes aufgebracht werden muss, während es im Jahr 2006 noch das 7,3-fache war (siehe Abbildung 3). Auch in 2009 lag das Verhältnis bereits bei 6,5, ist dann aber in 2010 auf 6,7 angestiegen, weil die Immobilienpreise stärker gestiegen sind als die Löhne (5,1% Preisanstieg zu 2,1% bei den Löhnen). Der durchschnittliche Lohnanstieg im vergangenen Jahr von 3,3% konnte den Preisanstieg für Einfamilienhäuser von 2,7% übersteigen und damit die Einkommens-Preis-Relation in 2011 wieder senken.

Für eine 70-qm-Eigentumswohnung mittleren Wohnwerts wurde noch 2006 das 2,6-Fache des Bruttojahreseinkommens gezahlt. Dieses Verhältnis wurde sukzessive abgebaut und hält seit 2009 das Niveau von 2,3.

Abbildung 3: Entwicklung der Einkommens-Preis-Relation für Eigenheime und Eigentumswohnungen zur Lohnentwicklung von 2006 bis 2011



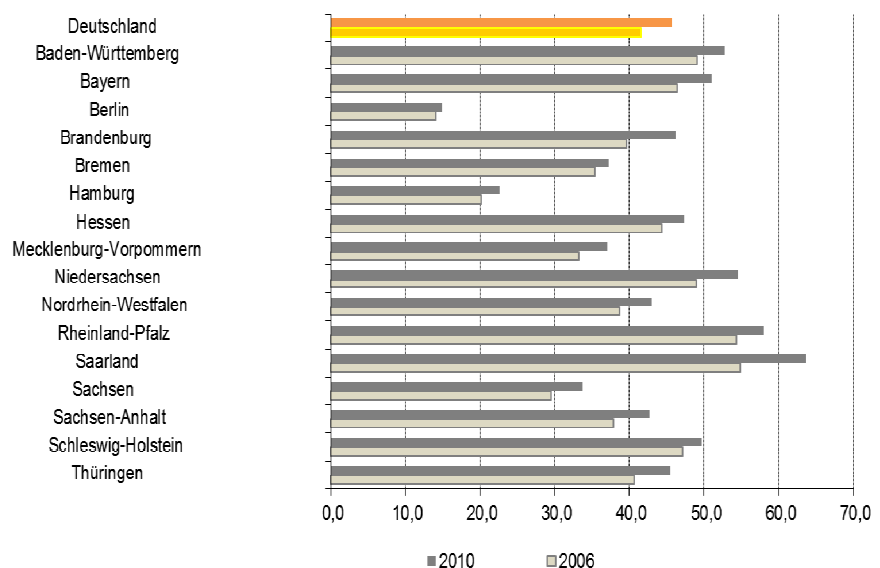
Quelle: VGRdL (2012), IVD (2012), eigene Berechnungen

⁸ Die Preise beziehen sich durchgehend auf Objekte mit den bereits genannten Merkmalen.

Die derzeit bessere Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland im Vergleich zur Situation in 2006 hat sicherlich dazu beigetragen, dass die Eigentumsquote seitdem gestiegen ist - von 41,6% auf nunmehr 45,7%. Unterstützt wurde diese Entwicklung auch durch den Zinsrückgang in Europa. Die Abbildung 4 zeigt, dass die Eigentumsquote durchweg in jedem Bundesland gestiegen ist. Den höchsten Anstieg verzeichnet das Saarland mit einem Zuwachs um 8,8%-Punkte (Bund: +4,1%-Punkte), gefolgt von Brandenburg (+6,6%-Punkte). Damit führt das Saarland weiterhin das Ranking des Bundeslandes mit der höchsten Eigentümerquote. Grund hierfür könnte die Nachbarschaft zu Luxemburg sein: Einer Untersuchung von LBS Research zufolge weist Luxemburg die höchsten Immobilienpreise in Europa auf, weshalb Ausweichtendenzen auf Deutschland und die Niederlande festzustellen sind.

Die Eigentumsquote ist um über 4%-Punkte gestiegen

Abbildung 4: Die Wohneigentumsquote 2006 und 2010



Quelle: StBA (2012c)

Zusammengenommen kann derzeit auf der Bundesebene noch nicht von einer Überhitzung der Immobilienmärkte gesprochen werden, wenngleich einige journalistische Berichte diese Entwicklung suggerieren. Dies schließt lokale Sonderentwicklungen jedoch nicht aus. So sind einige Metropolen wie München oder die Hansestadt Hamburg sicherlich deutlich stärker von Preiseffekten getroffen.

BUNDESLANDSPEZIFISCHE PREISENTWICKLUNGEN

Im Folgenden wird die Entwicklung der Einkommens-Preis-Relation auf der Länderebene untersucht. Dieser Vergleich zeigt deutlich die Spannbreite des deutschen Immobilienmarktes. Grundsätzlich gilt, dass die Immobilienpreise im Süden sowie im Westen der Bundesrepublik höher sind als im Norden und insbesondere als im Osten. Doch sind

gleichzeitig die Einkommen im Süden und im Westen des Landes höher. Ein Überblick über die jeweiligen Einkommens-Preis-Relationen in den einzelnen Bundesländern soll die Differenzen stärker beleuchten.

Es werden zunächst die Entwicklung auf dem Häusermarkt und anschließend die Entwicklung im Segment der Eigentumswohnungen in jedem einzelnen Bundesland explizit beleuchtet. Für den Leser, der sich lediglich einen allgemeinen Überblick verschaffen möchte, empfiehlt es sich, die nachfolgende Zusammenfassung zu lesen und anschließend direkt zur Unternehmensstruktur der Immobilienwirtschaft überzugehen. Konzentriert sich das Interesse auf ein bestimmtes Bundesland, so helfen die hervorgehobenen Bundesländernamen bei der schnellen Auffindung des gesuchten Textes.

Zusammenfassung

Die Einkommens-Preis-Relationen in den einzelnen Bundesländern in Verbindung zur Eigentümerquote zeigen kein einheitliches Bild. Die Entscheidung darüber, Wohneigentum zu erwerben, wird nicht allein vom Preis, des Zinsniveaus oder vom Lohn abhängig gemacht, sondern hängt vielfach auch von der städtebaulichen Gegebenheit oder soziokulturellen Wertemustern ab. Dies gilt in besonderem Maße beim untersuchten Immobilientyp „Einfamilienhaus“, das in der Regel für den Eigengebrauch erworben wird und damit nicht als Anlageobjekt dient. Anders zeigt sich da das Bild bei Eigentumswohnungen. Diese werden auch für die Eigennutzung erworben, werden aber noch häufiger vermietet.

Entwicklung bei den Einfamilienhäuser

Im Segment der Einfamilienhäuser fallen sechs Bundesländer besonders auf: Das sind zum einen Bayern und Baden-Württemberg, die die höchsten Einkommens-Preis-Relationen aufweisen, zugleich aber auch die höchsten Eigentümerquoten. Das hohe, absolute und relative, Preisniveau stellt in diesen südlichen Bundesländern kein Hindernis dar, Eigentum zu erwerben. Ganz anders stellt sich die Situation in Bremen dar. Die dort bezahlten Löhne und Gehälter sind hoch und dennoch ist das Interesse an Einfamilienhäusern sehr gering, so dass sowohl die Hauspreise als auch die Eigentümerquote sehr niedrig sind.

Neben diesen Extremen ist Mecklenburg-Vorpommern auffällig, da es sich durch den höchsten Preis in Ostdeutschland (Berlin ausgenommen) auszeichnet. Diese Entwicklung ist vermutlich der hohen Nachfrage an den touristischen Gebieten an der Ostsee sowie an der mecklenburgischen Seenplatte geschuldet.

Das Saarland zeigt, bezogen auf die Einkommens-Preis-Relation, keine Besonderheit. Die traditionell hohe Eigentümerquote von weit über 60% ist hingegen auffällig. Diese könnte neben städtebaulichen Aspekten sowie soziokulturellen Wertevorstellungen damit zusammenhängen, dass Lu-

Entwicklung bei den Eigentumswohnungen

xemburger ins Saarland ziehen, um den europaweit höchsten Preisen für Einfamilienhäuser auszuweichen.

Den höchsten landesweit gemessenen Immobilienpreisanstieg in den vergangenen fünf Jahren hatte Berlin mit einem Anstieg um 24%. Daran zeigt sich zum einen die wachsende Attraktivität der Bundeshauptstadt für Privatpersonen und für Investoren, die sich wegen des vergleichsweise geringen Preisniveaus hohe Renditen versprechen. Zum anderen ist die Eigentümerquote in Berlin unterproportional zum Bund angestiegen. Wahrscheinlicher Grund ist ein Ausweichen der Einfamilienhauskäufer auf die Außenbezirke, die bereits in Brandenburg liegen.

Im Segment der Eigentumswohnungen zählen zu den sechs auffälligsten Bundesländern die Hansestadt Bremen, der Freistaat Sachsen, Berlin, Baden-Württemberg, Brandenburg sowie Mecklenburg-Vorpommern.

Wie im Einfamilienhausbereich weist Bremen einen auffällig niedrigen Kaufpreis für Eigentumswohnungen auf. Da die erzielbare Miete sogar noch über dem Bundesdurchschnitt liegt, kann in Bremen eine der höchsten Mietrenditen erzielt werden.

Ein vergleichsweise hoher Quadratmeterpreis muss hingegen in Brandenburg gezahlt werden: Im Gegensatz zum Eigenheimsegment liegt der Kaufpreis für Eigentumswohnungen hier über dem Bundesdurchschnitt. - Das Mietniveau liegt hingegen auf einem sehr niedrigen Niveau mit der Folge, dass Brandenburg die geringste Mietrendite hat. Diese Entwicklung könnte an der hohen Attraktivität Potsdams liegen, die einerseits das Kaufpreisniveau landesweit anhebt, andererseits das Mietrecht sprunghafte Mietanpassungen nicht zulässt.

Die höchsten Preisanstiege waren in Berlin und Baden-Württemberg messbar. Immerhin mussten in 2011 pro Quadratmeter jeweils 23% mehr aufgewendet werden als im Jahr 2006. Die größten Preissprünge haben vor allem im letzten Jahr stattgefunden. Im Falle Berlins wird der Druck seitens der Investoren an dieser Entwicklung sichtbar.

Den stärksten Preisrückgang verzeichnet der Freistaat Sachsen. Um 30% sind die Preise landesweit eingebrochen, angeführt durch einen Preisrutsch in Dresden. Statistische Effekte ausgenommen, könnte dieser Rückgang mit der Fertigstellung großer Wohnflächen zusammenhängen oder mit einer geplatzten Preisblase in der Landeshauptstadt.

Genau wie im Eigenheimsegment steht auch der Markt für Eigentumswohnungen in Mecklenburg-Vorpommern unter dem Preisdruck, der von den touristischen Zentren ausgeht. Diese stehen nicht in Relation zum durchschnittlichen Brutto-lohn in diesem Bundesland.

DER HÄUSERMARKT

Die traditionell höchste Einkommens-Preis-Relation bei Einfamilienhäusern hat **Baden-Württemberg** mit einem Wert von zuletzt 9,9 (siehe Tabelle 3). Zwischen 2006 und 2011 hat sich dieser Wert nicht verändert, ist aber zwischenzeitlich auf 11,1 (2009) angestiegen. Die Immobilienpreise bewegen sich mit über 310 Tsd. Euro auf einem überproportional hohen Niveau, das von der überdurchschnittlich guten Einkommenssituation nur in geringem Maße kompensiert wird. Dennoch gehört die Eigentümerquote mit 52,8% mit zu den höchsten in Deutschland (siehe Abbildung 4).

Im Verhältnis sind Einfamilienhäuser in Baden-Württemberg und Bayern am teuersten

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch im **Freistaat Bayern**, wo durchschnittlich das 9,6-fache für ein Einfamilienhaus gezahlt wird. Im Zeitverlauf ist ein Haus für die Bayern aber etwas erschwinglicher geworden als für die Baden-Württemberger, was in erster Linie mit einem stärkeren Lohnzuwachs in Bayern erklärt werden kann. Der Freistaat Bayern verzeichnet mit knapp 300 Tsd. Euro für ein Eigenheim das zweihöchste Preisniveau. Die Landeshauptstadt München trägt mit einem durchschnittlichen Preis von 570 Tsd. Euro maßgeblich zu diesem Niveau bei.

Mit deutlichem Abstand folgt **Hamburg**, wo das 8,4-fache für ein Eigenheim mittleren Wohnwerts gezahlt werden muss. Im Gegensatz zu den beiden Bundesländern im Süden Deutschlands ist die Eigentümerquote hier mit 22,6% aber sehr niedrig, so dass neben dem hohen Urbanisierungsgrad der Hansestadt sicherlich die bundesweit dritthöchsten Preise für Einfamilienhäuser dazu führen, dass wenig Einfamilienhäuser erworben werden.

Tabelle 3: Die Veränderung der Einkommens-Preis-Relation

	Einkommens-Preis-Relation in den Bundesländern		Index Preis für EH (2006 = 100)	Index Bruttoverdienst (2006 = 100)
	2006	2011	2011	2011
Baden-Württemberg	9,9	9,9	107	108
Bayern	9,8	9,6	108	110
Berlin	6,3	7,1	124	109
Brandenburg	6,2	5,5	97	110
Bremen	4,9	4,4	98	109
Hamburg	8,1	8,4	113	108
Hessen	9,2	8,2	97	109
Mecklenburg-Vorpommern	8,2	8,1	108	110
Niedersachsen	5,8	5,2	98	108
Nordrhein-Westfalen	7,8	6,8	95	109
Rheinland-Pfalz	7,3	6,5	98	109
Saarland	6,7	5,9	96	108
Sachsen	6,0	5,3	99	112
Sachsen-Anhalt	4,5	4,4	109	111
Schleswig-Holstein	6,8	6,7	104	106
Thüringen	6,3	5,5	96	111
Deutschland	7,3	6,6	99	109

Quelle: IVD, VGRdL, eigene Berechnungen.

Mit einer Einkommens-Preis-Relation von 8,2 gehört **Hessen** einerseits zu den Bundesländern, in denen ein weit überdurchschnittliches Vielfaches des Bruttolohnes für ein Eigenheim aufgebracht werden muss. Andererseits gehört der Zuwachs an Erschwinglichkeit in den vergangenen fünf Jahren mit zu den höchsten in Deutschland. Grund sind überproportional gestiegene Löhne in Hessen im Vergleich zu den Immobilienpreisen für Eigenheime. Diese sind von 2006 bis 2011 sogar um knapp 3% gefallen. Preisrückgänge in Gießen, Marburg, Kassel und Griesheim tragen größtenteils zu dieser landesweiten Entwicklung bei. Diese negative Preisentwicklung darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass Hessen mit durchschnittlich knapp 275 Tsd. Euro für ein Eigenheim mittleren Wohnwerts das vierthöchste Preisniveau in der Bundesrepublik aufweist.

In **Mecklenburg-Vorpommern** muss das 8,1-fache des Bruttoverdienstes für ein Eigenheim aufgewendet werden. Vor fünf Jahren fiel dieses Verhältnis mit 8,2 noch höher aus und konnte sich dank überproportional hoher Lohnzuwächse verbessern. Dennoch ist die hohe Einkommens-Preis-Relation auf den ersten Blick erstaunlich, da es sich um das Bundesland mit den geringsten Löhnen handelt und bislang hohe Einkommens-Preis-Relationen auf die Bundesländer fielen, die auch ein absolut hohes Einkommen aufweisen. Der Grund für die verhältnismäßig hohen Immobilienpreise dürfte mit den touristischen Zentren an der Ostsee sowie an der Seenplatte zusammenhängen. Trotz der relativ hohen Preise leben fast 75% der Eigentümer in Mecklenburg-Vorpommern in Einfamilienhäusern. Auf Bundesebene sind dies nur rd. 57%. Der Anteil an Wohneigentümern ist in Mecklenburg-Vorpommern jedoch mit 37% sehr gering. Durchschnittlich mussten für ein Einfamilienhaus im Jahr 2011 187.500 Euro aufgewendet werden. Im Bund waren es knapp 195 Tsd. Euro.

In Berlin sind die Preise für Eigenheime am stärksten gestiegen

Die wachsende Attraktivität **Berlins** im Zuge steigenden Interesses institutioneller Anleger, lässt sich auch anhand der Immobilienpreise erkennen. Diese sind in den vergangenen fünf Jahren um 24% gestiegen, wobei vor allem die Preisentwicklung im Ostteil der Stadt dazu beigetragen hat. Auch der Lohnzuwachs war verhältnismäßig hoch, konnte aber mit der Immobilienpreisentwicklung nicht mithalten. Die Folge war eine steigende Einkommens-Preis-Relation. Im Jahr 2011 musste in Berlin somit das 7,1-fache für ein Eigenheim aufgewendet werden, während in 2006 noch das 6,3-fache ausreichte. Es verwundert somit nicht, dass Berlin in weit geringerem Maße als der Bund seine Eigentümerquote ausbauen konnte. Die geringe Eigentümerquote kann nicht allein mit der städtischen Struktur erklärt werden, sondern hat seinen Ursprung in jedem Fall auch im Preis, denn es ist eine deutliche Verdrängung an den Stadtrand und damit nach Brandenburg zu erkennen. Dieses Bundesland konnte von der Preisentwicklung in Berlin spürbar profitieren.

Im bevölkerungsreichsten Bundesland **Nordrhein-Westfalen** ist der Erwerb eines Eigenheimes im Laufe der vergangenen fünf Jahren immer erschwinglicher geworden. Wurde zu Beginn des Untersuchungszeitraumes noch das 7,8-fache des durchschnittlichen Bruttolohnes für ein Eigenheim bezahlt, so war es im Jahr 2011 nur noch das 6,8-fache. Grund für diese Entwicklung waren rückläufige Immobilienpreise bei steigenden Löhnen.

Die Immobilienpreise sind aber nicht flächendeckend zurückgegangen. In den Rheinmetropolen sowie in den angrenzenden Städten sind sie überdurchschnittlich stark gestiegen und bewegen sich zudem auf einem sehr hohen Preisniveau. Im Ruhrgebiet profitierten die Immobilienmärkte in Essen und Bochum von steigenden Preisen. Auch diese liegen auf einem bundesweit überdurchschnittlichen Niveau.

Auf die Eigentümerquote hat sich die wachsende Erschwinglichkeit positiv ausgewirkt. Sie ist von 38,7% (2006) auf 43% (2010) gestiegen, liegt damit aber noch unter dem Bundesniveau (45,7%).

Eine stabile Einkommens-Preis-Relation zeigt **Schleswig-Holstein**. Sie ist im Untersuchungszeitraum geringfügig von 6,8 auf 6,7 im Jahr 2011 zurückgegangen. Dieser Rückgang kann auf eine im Verhältnis zum Lohnanstieg schwächere Preisentwicklung für ein Einfamilienhaus zurückgeführt werden. Dabei bewegen sich sowohl die Immobilienpreise als auch die Bruttolöhne auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Die Einkommens-Preis-Relation liegt hingegen noch etwas über dem Bundesniveau. Dennoch ist die Tendenz, in Schleswig-Holstein Wohneigentum zu erwerben, größer als im Bundesdurchschnitt. Die Eigentümerquote beträgt mittlerweile 49,7%, wobei ein Großteil davon Einfamilienhäuser bewohnt. Diese hohe Quote dürfte auch mit Zuzügen Hamburger Bürger zu erklären sein, die das deutliche Preisgefälle zu Hamburg nutzen, um bezahlbares Wohneigentum zu erwerben.

Vergleichbar günstig ist der Erwerb eines Eigenheimes in Rheinland-Pfalz, im Saarland, in Thüringen, in Brandenburg, in Sachsen, in Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und in Bremen.

Rheinland-Pfalz liegt mit seiner Einkommens-Preis-Relation von 6,5 leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Diese hat sich in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich zurückentwickelt. Gründe waren rückläufige Immobilienpreise sowie steigende Löhne. Mit einem durchschnittlichen Preis von 182.500 Euro für ein Eigenheim muss in diesem Bundesland jedoch absolut betrachtet ein unterdurchschnittlich hoher Betrag für ein Eigenheim aufgewendet werden. Die schrumpfenden Preise haben sicherlich zur gestiegenen Eigentümerquote auf 58% in Rheinland-Pfalz beigetragen.

Bundesländer mit einer höheren Erschwinglichkeit als im Bundesdurchschnitt

Im **Saarland** muss lediglich das 5,9-fache des Bruttoverdienstes für den Erwerb eines Eigenheimes aufgewendet werden. Dieses Verhältnis hat sich in den vergangenen fünf Jahren spürbar gesenkt, denn noch 2006 musste das 6,7-fache für ein Eigenheim bezahlt werden. Das teurere Eigenheim hat die Saarländer aber auch im Jahr 2006 nicht daran gehindert, Wohneigentum zu erwerben. So war das Saarland auch 2006 schon das Bundesland mit der höchsten Eigentümerquote in Deutschland. In 2010 lag die Eigentümerquote bereits bei 63,7%. Diese hohe Quote könnte u.a. auf den Zuzug von Luxemburgern zurückgeführt werden, die den europaweit höchsten Preisen für Eigenheime entfliehen wollen.

In **Brandenburg** ist der Erwerb eines Einfamilienhauses relativ erschwinglich. Im Durchschnitt muss das 5,5-fache des Bruttojahreslohnes hierfür aufgewendet werden. Im Jahr 2006 ist es noch das 6,2-fache gewesen. Die höhere Erschwinglichkeit liegt im leichten Preisrückgang bei steigenden Löhnen begründet, der vor allem an den sinkenden Immobilienpreisen in Frankfurt/Oder liegt. In der Landeshauptstadt Potsdam muss dagegen mittlerweile schon gut 6% mehr für ein Eigenheim bezahlt werden als noch vor fünf Jahren. Auch Cottbus verzeichnet einen Preisanstieg von über 5%.

Brandenburg kann von den hohen Preisen in Berlin profitieren

Absolut betrachtet liegt das Preisniveau in Brandenburg mit durchschnittlich 132.500 Euro für ein Eigenheim deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 195 Tsd. Euro. Das Preisgefälle zur Bundeshauptstadt mit einem Preisniveau von 210 Tsd. Euro ist entsprechend groß und verleitet viele Berliner dazu, eine Immobilie in Brandenburg zu erwerben. Immerhin ist seit 2006 die Eigentümerquote in Brandenburg um fast 17% auf 46,2% angestiegen. Damit wohnt in Brandenburg ein leicht überdurchschnittlicher Anteil in den eigenen vier Wänden. Auf Einfamilienhäuser bezogen liegt der Anteil der Eigenheimbewohner in Brandenburg sogar bei fast 75% (Bund: 57%).

Ein relativ günstiges Einkommens-Preis-Verhältnis von 5,3 kann im **Freistaat Sachsen** vorgefunden werden. In den vergangenen fünf Jahren hat die Erschwinglichkeit zudem zugenommen, da die Löhne um 12% gewachsen sind, während die Preise für Eigenheime geringfügig zurückgegangen sind. Von den Preisrückgängen sind kleinere Städte wie Chemnitz, Torgau oder Delitzsch betroffen. In Dresden und Leipzig sind die Eigenheime hingegen teurer geworden. Durchschnittlich ist mit knapp unter 130 Tsd. Euro ein Eigenheim wesentlich günstiger als im Bund. Dennoch hat Sachsen mit 33,7% die drittgeringste Eigentümerquote in Deutschland. Gründe hierfür sind somit weniger im Preis als im soziokulturellen Hintergrund oder in städtebaulichen Aspekten zu finden.

Etwas erschwinglicher sind Eigenheime in **Niedersachsen**. Hier musste in 2011 das 5,2-fache des Bruttojahreslohnes

für ein Eigenheim aufgewendet werden. Im Untersuchungszeitraum hat sich dieses Verhältnis zugunsten der Käufer verbessert. So sind in den letzten fünf Jahren nicht nur die Preise für Eigenheime leicht zurückgegangen sondern die Löhne zeitgleich gestiegen. Dabei erzielen sowohl die Löhne als auch die Immobilienpreise ein bundesweit unterdurchschnittlich hohes Niveau. Derzeit kostet ein Einfamilienhaus in Niedersachsen gut 140 Tsd. Euro. In den Großstädten muss jedoch ein deutlich höherer Betrag gezahlt werden. Die höchsten Preise verzeichnen Wolfsburg und Braunschweig mit über 200 Tsd. Euro für ein Eigenheim.

Der vergleichsweise günstige Erwerb von Eigentum wirkt sich positiv auf die Eigentümerquote in Niedersachsen aus. Diese liegt derzeit bei 54,5% und ist damit höher als im Bundesdurchschnitt. Der Anteil von Wohneigentümern ist aber traditionell in diesem Bundesland hoch, so dass Niedersachsen nicht über die Maße von der günstigen Finanzierungssituation und dem Trend, in Immobilien zu investieren, profitiert.

Die zweitniedrigste Einkommens-Preis-Relation wird in **Sachsen-Anhalt** erzielt. Sie liegt beim 4,4-fachen des Bruttojahreslohns. Zu Beginn des Untersuchungszeitraums lag diese Relation geringfügig höher bei 4,5. Diese Verbesserung der Erschwinglichkeit geht auf Lohnsteigerungen zurück. Die stärksten Preiszuwächse bei Einfamilienhäusern konnten in den drei größten Städten des Landes beobachtet werden (Magdeburg, Halle und Dessau).

Absolut betrachtet ist ein Einfamilienhaus in Sachsen-Anhalt mit einem Preis von gut 103 Tsd. Euro bedeutend günstiger als im Bundesdurchschnitt. Die vergleichsweise hohe Erschwinglichkeit hat zu einem überdurchschnittlichen Anstieg der Eigentümerquote in dem betrachteten Bundesland geführt. Sie ist von 37,9 (2006) auf 42,7 (2010) gestiegen. Damit liegt die Eigentümerquote aber bundesweit noch immer höher als in Sachsen-Anhalt. Ähnlich wie in Sachsen sind die Gründe für den geringen Anteil an Eigentümern damit weniger im Preis als im soziokulturellen Hintergrund oder in städtebaulichen Aspekten zu finden.

In Bremen ist der Erwerb eines Eigenheimes am günstigsten

Bislang zeichneten sich die Bundesländer mit einer hohen Erschwinglichkeit sowohl durch ein niedriges absolutes Preisniveau als auch durch ein geringes Lohnniveau aus. So erstaunt es, dass das Bundesland mit der größten Erschwinglichkeit – die **Hansestadt Bremen** - einen hohen Bruttojahreslohn verzeichnet. Das bedeutet, dass sich die Immobilienpreise trotz der guten Einkommenssituation auf einem sehr niedrigen Preisniveau entwickeln. Insgesamt liegt die Einkommens-Preis-Relation bei 4,4 und ist im Laufe der vergangenen fünf Jahre weiter gesunken. Grund waren rückläufige Immobilienpreise bei steigenden Löhnen.

Die hohe Erschwinglichkeit geht auch nicht mit einer hohen Eigentümerquote einher. Mit einer Quote von 37,2 weisen

nur Berlin, Hamburg, Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern eine niedrigere Eigentümerquote aus. Zum einen sind als Ursache hierfür sehr gute Mietalternativen in Bremen denkbar, zum anderen die Realisierung der eigenen vier Wände im benachbarten Niedersachsen, wo die Baugrundstücke wesentlich günstiger sind. Während baureifes Bauland im Jahr 2011 in Bremen 145 Euro/qm kostete, zahlte man in Niedersachsen mit 72 Euro/qm nur die Hälfte. Durch diese Preisspannen wird der Neubau eines Einfamilienhauses in Niedersachsen begünstigt und damit das Pendeln vom Wohn- zum Arbeitsort. Der Erwerb des hier untersuchten Einfamilienhaustyps⁹ ist in Bremen mit einem Preis von 132.500 € jedoch etwas günstiger als in Niedersachsen (140.500 €).

DER MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Der Markt für Eigentumswohnungen wird im Gegensatz zum Markt für Einfamilienhäuser nicht nur von privaten Haushalten bestimmt, sondern auch von Investoren. Daher wird bei dieser Betrachtung neben der Einkommens-Preis-Relation auch die Mietrendite berücksichtigt. Diese setzt die Jahresmieteinnahmen bei Neuvermietung ins Verhältnis zum Kaufpreis. Bei dieser Untersuchung liegen die Daten für den Kauf einer 70-qm-Wohnung aus dem Bestand in mittlerer Wohnlage vor. Die Mietrendite für Objekte, die andere Kriterien erfüllen, kann von der hier genannten Rendite abweichen. Dabei muss stets beachtet werden, dass es sich lediglich um eine potentielle Mieteinnahme handelt, die auf Basis der durchschnittlichen Miete pro Quadratmeter für eine Bestandswohnung mit den eingangs genannten Kriterien berechnet wird.

Die potentielle Mietrendite ist seit 2006 gestiegen.

Im Bundesdurchschnitt hat sich die Mietrendite in den vergangenen fünf Jahren verbessert (siehe Tabelle 4). Grund sind steigende Mieten bei leicht rückläufigen Kaufpreisen. Der Preisrückgang führt ferner dazu, dass die Einkommens-Preis-Relation zurückgegangen ist, d.h. dass der Kauf von Eigentumswohnungen im Vergleich zum Jahr 2006 erschwinglicher geworden ist.

Grundsätzlich ist der Erwerb einer Eigentumswohnung in den Bundesländern erschwinglicher, in denen auch der Erwerb eines Einfamilienhauses vergleichsweise günstig ist. Ausnahmen sind Brandenburg und Rheinland-Pfalz, die im Segment der Eigentumswohnungen eine höhere Einkommens-Preis-Relation haben als der Bund. Insgesamt ist eine Eigentumswohnung in Sachsen-Anhalt, in Sachsen, in Bre-

⁹ Freistehende Eigenheime inkl. Garage und ortsüblich großem Grundstück, ca. 125 qm Wohnfläche mit mittlerem Wohnwert.

men, in Niedersachsen, im Saarland sowie in Thüringen erschwinglicher als im Durchschnitt.

Tabelle 4: Die Einkommens-Preis-Relation für Eigentumswohnungen sowie die Entwicklung der Mietrendite

	Einkommens-Preis-Relation in den Bundesländern für eine Eigentumswohnung		Index		
	2006	2011	Preis für ETW (2006 = 100)	Index Mieten (2006 = 100)	Mietrendite
			2011	2011	2011
Baden-Württemberg	2,9	3,3	123	117	5,6 ↓
Bayern	2,9	2,9	109	116	6,6 ↑
Berlin	2,8	3,2	123	110	5,6 ↓
Brandenburg	3,3	3,2	105	108	5,2 ↑
Bremen	1,8	1,6	96	113	9,6 ↑
Hamburg	3,1	3,2	114	119	5,9 ↑
Hessen	2,8	2,5	97	104	7,2 ↑
Mecklenburg-Vorpommern	3,1	2,8	99	94	6,8 ↓
Niedersachsen	2,2	2,1	102	105	7,3 ↑
Nordrhein-Westfalen	2,7	2,3	91	103	6,4 ↑
Rheinland-Pfalz	2,7	2,4	97	107	6,5 ↑
Saarland	2,2	2,1	103	109	6,6 ↑
Sachsen	2,5	1,7	75	108	9,8 ↑
Sachsen-Anhalt	1,8	1,5	94	111	11,1 ↑
Schleswig-Holstein	2,5	2,6	107	107	7,1 →
Thüringen	2,5	2,2	98	112	8,3 ↑
Deutschland	2,5	2,3	97	107	6,7 ↑

Quelle: IVD, VGRdL, eigene Berechnungen

Diese sechs Bundesländer zeichnen sich durch ein niedriges Preisniveau aus, das sich mit Ausnahme von Niedersachsen und dem Saarland weiter zurückentwickelt hat. Steigende Löhne haben hier durchgängig dafür gesorgt, dass die Erschwinglichkeit größer geworden ist.

In den letzten fünf Jahren ist der Erwerb einer Eigentumswohnung in Baden-Württemberg, in Berlin, in der Hansestadt Hamburg und Schleswig-Holstein im Verhältnis zum Einkommen teurer geworden. Grund waren überproportional hohe Preissteigerungen.

In den restlichen sechs Bundesländern (Bayern, Brandenburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz) ist die Erschwinglichkeit konstant geblieben oder hat sich vergrößert.

Genau wie im Eigenheimsegment ist der Kauf einer Eigentumswohnung in **Baden-Württemberg** am teuersten. Die Preissteigerungen gehen zwar mit Mietanpassungen einher, letztere entwickeln sich aber schwächer, so dass die Mietrendite zurückgeht. Im Jahr 2011 lag diese bei 5,6%. Pro Quadratmeter wurden hier im Jahr 2011 1.500 Euro als Kaufpreis bezahlt.

Die zweithöchste Einkommens-Preis-Relation hat die **Hansestadt Hamburg**. In diesem Stadtstaat konnten sich die Mieten zuletzt besser entwickeln - mit der Folge einer steigenden Rendite. Absolut betrachtet wird in Hamburg mit einem Quadratmeterpreis von 1.620 Euro am meisten bezahlt.

Die Mietrendite ist in Berlin, Baden-Württemberg & Mecklenburg-Vorpommern gefallen

In **Berlin** findet man eine ähnliche Entwicklung vor wie in Baden-Württemberg: die Mieten konnten nicht im gleichen Tempo wachsen wie die Kaufpreise. Investoren sehen sich somit fallenden Renditen gegenüber und mussten zuletzt 1.350 Euro/qm für den Kauf zahlen.

Im benachbarten **Brandenburg** muss genau wie in Berlin, das 3,2-fache für eine Eigentumswohnung aufgewendet werden. Das absolute Preisniveau liegt dabei mit 1.100 Euro/qm noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 950 Euro/qm. Eine überproportional gute Mietentwicklung hat zuletzt für eine leichte Verbesserung der Renditen geführt.

Die fünfthöchste Einkommens-Preis-Relation verzeichnet der **Freistaat Bayern**. Auch hier sorgte der Mietanstieg für bessere Renditeaussichten. Diese lagen zuletzt bei 6,6%, wobei der Quadratmeterpreis von fast 1.300 Euro vergleichsweise hoch ist.

Genau wie bei den Eigenheimen ist der Kauf einer Eigentumswohnung in **Mecklenburg-Vorpommern** für die Bevölkerung dieses Bundeslandes relativ teuer. Für die hier untersuchte 70-qm-Wohnung aus dem Bestand in mittlerer Wohnlage muss das 2,8-fache des Bruttojahreslohnes gezahlt werden. Der absolute Preis liegt mit gut 900 Euro/qm jedoch unter dem Bundesdurchschnitt. Noch vor fünf Jahren war der Quadratmeterpreis etwas höher als heute. Da die Mieten im stärkeren Umfang zurückgegangen sind als die Kaufpreise, ist die Mietrendite geschrumpft.

Im nördlichsten Bundesland sind die Löhne, die Kauf- und die Mietpreise im gleichen Tempo gewachsen. Dadurch stagniert die Mietrendite in **Schleswig-Holstein**, bewegt sich aber insgesamt mit 7,1% auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. Absolut betrachtet erzielt dieses Bundesland mit einem Quadratmeterpreis von unter 940 Euro einen leicht unterdurchschnittlichen Preis.

In **Hessen** bewegt sich die Erschwinglichkeit einer Eigentumswohnung erstaunlicherweise im Mittelfeld. Das Preisniveau ist mit 1.170 Euro/qm aber überdurchschnittlich hoch, dafür liegt der Bruttoverdienst auch an zweiter Stelle in Deutschland. Ein fallender Quadratmeterpreis hat seit 2006 dafür gesorgt, dass sich die Einkommens-Preis-Relation verbessert hat. Zuletzt konnten jedoch durchgängig Preissteigerungen festgestellt werden, so dass kurz- bis mittelfristig wieder mit einer Verteuerung zu rechnen ist. Mietpreissteigerungen haben sich in Hessen positiv auf die Mietrenditen ausgewirkt.

An neunter Stelle der Erschwinglichkeit steht **Rheinland-Pfalz**. Für die gut 67 Tsd. Euro teure Wohnung (ca. 950 Euro/qm) muss das 2,4-fache des Bruttojahreslohnes gezahlt werden. Im Untersuchungszeitraum ist der Kauf von Wohnungen in Rheinland-Pfalz günstiger geworden. Die

Der Kauf ist erschwinglicher als im Durchschnitt

Mieten sind hingegen höher geworden, wodurch die Mietrendite ebenfalls gestiegen ist. Sie lag zuletzt bei 6,5%.

Eine vergleichbare Entwicklung kann in **Nordrhein-Westfalen** vorgefunden werden. Fallende Quadratmeterpreise haben bei steigenden Mieten die Renditeaussichten auf 6,4% erhöht. Steigende Löhne sorgen ihrerseits für eine Verbesserung der Erschwinglichkeit im bevölkerungsreichsten Bundesland. Wie im Einfamilienhaussegment sind jüngst Preissteigerungen erkennbar, die eine Verteuerung vermuten lassen. Derzeit fallen hier knapp 960 Euro/qm an.

Der 2,2-fache Wert des Bruttojahreslohnes muss in **Thüringen** für den Kauf der hier betrachteten Eigentumswohnung aufgebracht werden. Damit ist eine Eigentumswohnung in Thüringen erschwinglicher als im Bundesdurchschnitt, wo der 2,3-fache Wert aufgewendet werden muss. Durchschnittlich fallen hier 740 Euro/qm an. Ein leichter Preisrückgang bei steigenden Mieten sorgt für eine Verbesserung der erzielbaren Mietrendite, die derzeit bei 8,3% liegt.

In **Niedersachsen** liegt die Einkommens-Preis-Relation für den Kauf einer Eigentumswohnung bei 2,1. Dabei bewegen sich die Quadratmeterpreise mit rd. 820 Euro/qm deutlich unter dem Bundesniveau von 950 Euro/qm. Die Preisentwicklung verlief in der Vergangenheit zwar positiv, wurde aber von der Mietentwicklung überholt, so dass auch hier die Renditeaussichten gestiegen sind.

Ähnlich ist die Entwicklung im **Saarland** verlaufen, das ebenfalls eine Einkommens-Preis-Relation von 2,1 aufweist. Ein überproportional hoher Mietpreisanstieg sorgte für eine Verbesserung der Renditeaussichten. Der Quadratmeterpreis beläuft sich derzeit auf über 830 Euro/qm.

Bedeutend erschwinglicher ist eine Eigentumswohnung in **Sachsen**. Aufgrund eines deutlichen Rückgangs der Quadratmeterpreise vor allem in Dresden, ist der durchschnittliche Preis gesunken und lag zuletzt bei rd. 580 Euro/qm. Die Mieten sind indes gestiegen und sorgen für Renditeaussichten von 9,8%. Der starke Preisrückgang könnte zum einen mit einer beachtlichen Zahl an fertiggestelltem Wohnraum erklärt werden, wodurch bestehende Wohnungen an Attraktivität verloren haben. Zum anderen ist eine Normalisierung des Preisgefüges nach einer Hochpreisphase in Dresden denkbar.

Eine vergleichbar hohe Einkommens-Preis-Relation zum Freistaat Sachsen kann in der **Hansestadt Bremen** beobachtet werden. Hier kostet eine Wohnung lediglich das 1,6-fache des Bruttojahreslohnes. Während das Kaufpreisniveau mit 675 Euro/qm sehr niedrig ist, liegt die Miete mit rd. 5,4 Euro/qm etwas über dem Bundesdurchschnitt. Entsprechend hoch fällt die Mietrendite mit 9,6% aus. Im Laufe der letzten fünf Jahre sind die Renditeaussichten infolge steigender Mieten weiter gewachsen.

Am wenigsten muss in **Sachsen-Anhalt** im Verhältnis zum Bruttojahreseinkommen für eine Eigentumswohnung aufgewendet werden. Mit einem Quadratmeterpreis von gut 500 Euro erzielt Sachsen-Anhalt auch das niedrigste Preisniveau. Steigende Mieten bei fallenden Kaufpreisen haben eine Verbesserung der potenziellen Mietrendite auf 11,1% zur Folge. Im Jahr 2011 konnten die Preise jedoch wieder leicht steigen mit negativen Folgen für die Renditeaussichten. In den drei größten Städten dieses Bundeslandes sind weitere Preissteigerungen denkbar, so dass auch mittelfristig sinkende Renditen möglich sind.

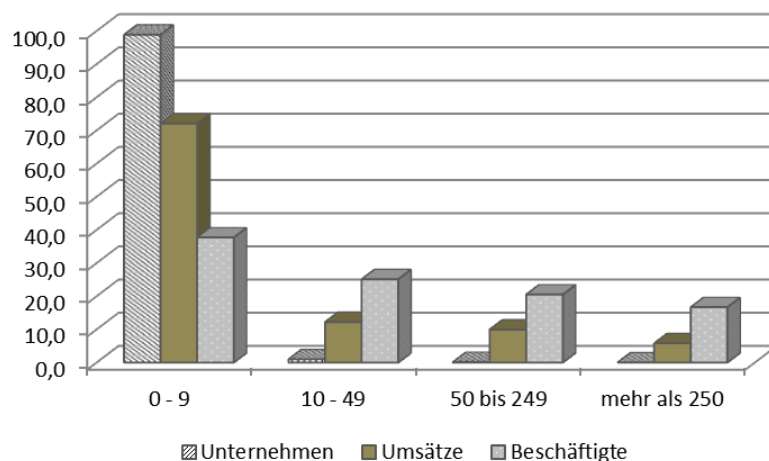
UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Markteintritt

Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine hohe Heterogenität aus. Zum einen sind die Zugangsbeschränkungen zum Immobilienmarkt sehr gering. Langfristiger Erfolg setzt zwar gute Marktkenntnisse und ein funktionierendes Netzwerk voraus, für die Teilnahme am Markt gibt es aber zunächst keine Eingangsvoraussetzung. Die Folge ist ein steter Zulauf vieler Unternehmen. Dies gilt in besonderem Maße für den Verkauf von eigenen oder gepachteten Immobilien (WZ-68.1).

Zum anderen spiegeln die amtlichen Statistiken nur einen Ausschnitt des Marktes wider, da nur die gewerblichen Marktteilnehmer mit einem gewerblichen Jahresumsatz von mindestens 17.500 Euro statistisch erfasst werden. Über die privaten Anbieter werden hingegen nur wenige Daten erhoben. Da ein gewichtiger Teil der Vermieter sowie der Verkäufer von Wohnimmobilien Privatpersonen sind, existiert bezüglich der Strukturdaten eine Lücke. Dieser Branchenreport greift auf Daten des Statistischen Bundesamtes zurück, womit die Privatanbieter ebenfalls keine Berücksichtigung finden.

Abbildung 5: Die Branche des Grundstücks- und Wohnungswesens nach Beschäftigtengrößenklasse



Quelle: StBA (2012b), eigene Zusammenstellung

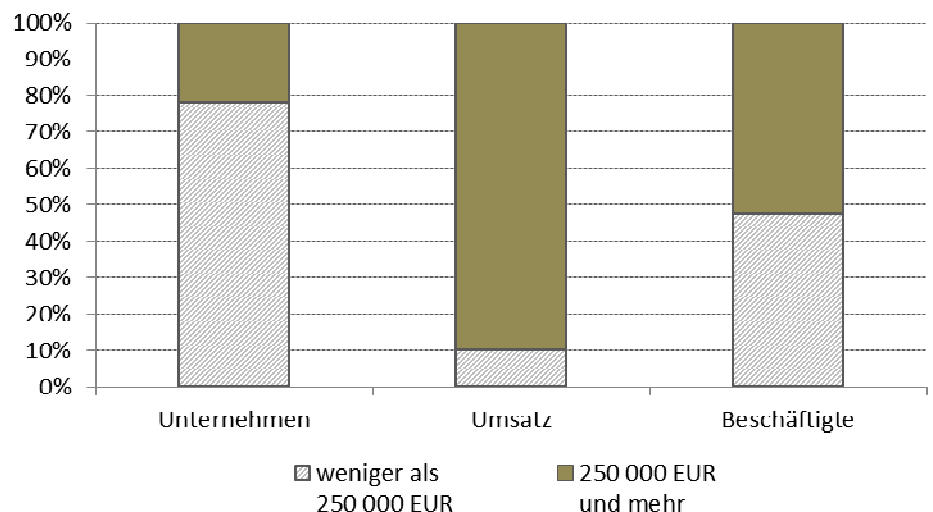
Von den über 300 Tsd. Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen sind fast 99% sogenannte Kleinstunternehmen, d.h. Unternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten (siehe Abbildung 5). Ein Prozent der Unternehmen haben noch zwischen zehn und 49 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Mittlere und Großunternehmen nehmen hingegen einen verschwindend geringen Anteil von unter 0,5%

ein. Dieses Verhältnis kann in allen Branchensegmenten beobachtet werden.

Bezogen auf die Umsätze und Beschäftigten gleicht sich die Verteilung auf die Beschäftigtengrößenklassen stärker aus. So werden immerhin fast 6% der Umsätze von den Unternehmen mit über 250 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erwirtschaftet. Diese stellen aber nur 0,02% der Unternehmen dar.

Die Verlagerung des Branchenumsatzes auf große Unternehmen wird insbesondere bei der Unterscheidung nach Umsatzgrößenklassen sichtbar (siehe Abbildung 6). Gerade 10% des Branchenumsatzes entfallen auf Unternehmen mit einem Jahresumsatz von unter 250 Tsd. Euro, obwohl sie fast 80% der Unternehmen stellen. Die Beschäftigten sind zu einem etwas geringeren Anteil (46%) in umsatzschwachen Unternehmen tätig. Umgekehrt betrachtet erwirtschaftet immerhin gut ein Fünftel der Unternehmen über 250 Tsd. Euro.

Abbildung 6: Die Branche des Grundstücks- und Wohnungswesens nach Umsatzgrößenklassen (2010)



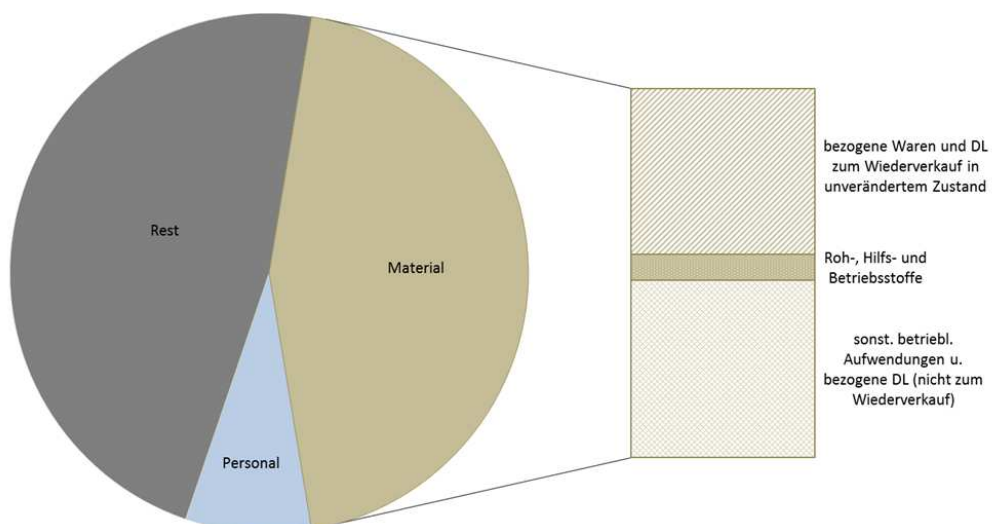
Quelle: StBA (2012d), eigene Zusammenstellung

Bei der Vielzahl an Kleinstunternehmen verwundert es nicht, dass über 85% als Einzelunternehmen oder als Personengesellschaft geführt werden, in denen fast die Hälfte der Beschäftigten tätige Inhaber oder mithelfende Familienangehörige sind. Kapitalgesellschaften nehmen lediglich einen Anteil von etwa einem Achtel ein.

KOSTENSTRUKTUR

Die Kostenstruktur der Immobilienwirtschaft wird durch die Materialaufwendungen dominiert (siehe Abbildung 7).¹⁰ Diese weisen im Jahr 2010 einen Anteil von gut 45% auf. Die Personalaufwendungen nehmen mit einem Kostenanteil von unter 8% ein deutlich geringeres Gewicht ein. Bezogen auf die einzelnen Branchen unterscheidet sich insbesondere die Vermittlung und Verwaltung von Immobilien für Dritte (WZ-68.3) von den anderen Branchensegmenten, da hier die Materialaufwendungen einen weitaus kleineren Anteil (14%) zugunsten der Personalaufwendungen (20%) einnehmen. Da aus den amtlichen Statistiken keine Angaben zu den Abschreibungen hervorgehen, kann keine konkrete Aussage zur Rendite des Grundstücks- und Wohnungswesens gemacht werden. Aus der Abbildung 7 ist jedoch ersichtlich, dass nach Abzug der Material- und Personalaufwendungen noch ein erheblicher Anteil am Umsatz (ca. 47%) zur Verfügung steht. Zuletzt entsprachen die realisierten Bruttoanlageinvestitionen einem Anteil von gut 25% am Umsatz. Wird unterstellt, dass die Bruttoanlageinvestitionen Ersatzinvestitionen für bereits abgeschriebene Anlagen darstellen, könnten die Bruttoanlageinvestitionen vereinfacht mit den Abschreibungen gleichgesetzt werden. Unter Abzug der Abschreibungen und Steuern kann die Branche eine hohe positive Rendite von fast 20% erzielen.

Abbildung 7: Anteil der Material- und Personalaufwendungen zum Umsatz (2010)



Quelle: StBA (2012d), eigene Zusammenstellung

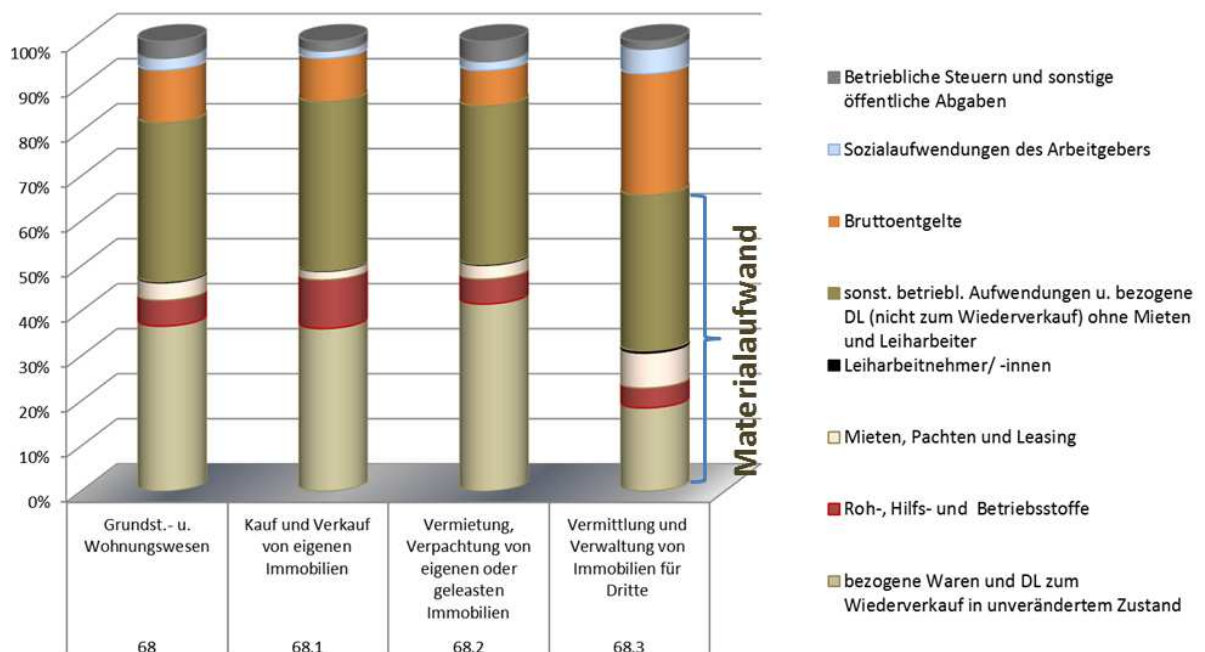
¹⁰ Die Kostensituation liegt für Unternehmen oder Einrichtungen mit einem Jahresumsatz von mindestens 250 Tsd. Euro vor. Im Folgenden werden ausschließlich solche Unternehmen betrachtet.

Materialaufwand

Die Materialaufwendungen stellen die gewichtigste Kostengröße dieser Branche dar (siehe Abbildung 8). Fast 43 Mrd. Euro verwendet die Immobilienwirtschaft hierfür. Das entspricht einem Anteil von etwa 45% am Umsatz. Dieser teilt sich zu ähnlichen Anteilen (jeweils rd. 20%) auf Waren und Dienstleistungen, die in unverändertem Zustand weiterverkauft werden sowie auf die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die nicht für den Wiederverkauf bestimmt sind, auf. Für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wird nur ein kleiner Anteil am Umsatz verwendet (3%) (siehe Abbildung 8).

Zu den Waren und Dienstleistungen, die unverändert weiterverkauft werden zählen insbesondere bereits fertiggestellte Immobilien, die veräußert oder vermietet werden. Diese Aufwendungen fallen vor allem bei den Branchensegmenten Kauf und Verkauf von eigenen Immobilien (WZ-68.1) sowie bei der Vermietung von Immobilien (WZ-68.2) an.

Abbildung 8: Verteilung der Kosten in der Immobilienwirtschaft (2010)



Quelle: StBA (2012d), eigene Zusammenstellung

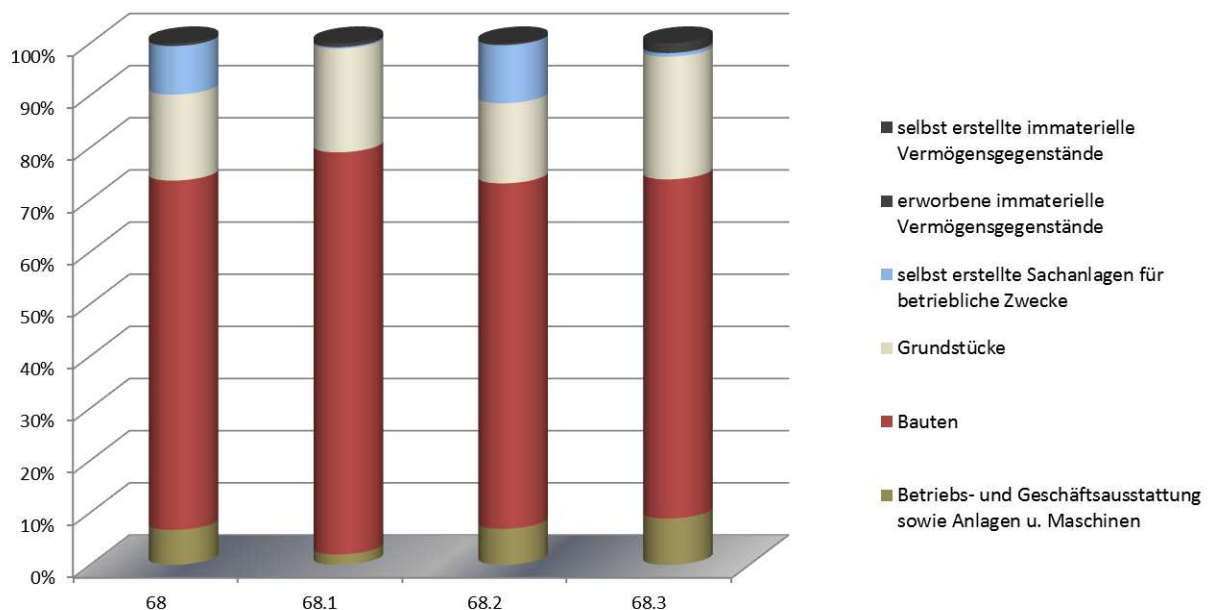
Bestandteil der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die Ausgaben für Zeitarbeiter sowie für Miete, Pacht und Leasing. Diese sind mit einem Anteil von etwa 2% für das Grundstücks- und Wohnungswesen eher unbedeutend. Eine Ausnahme bildet hier die Vermittlung und Verwaltung von Immobilien (WZ-68.3), die immerhin einen Anteil von über 6% ihres Umsatzes für diese Leistungen verwendet (siehe Abbildung 8).

Investitionen

Im Jahr 2010 hat die Branche Bruttoanlageinvestitionen in Höhe von fast 24,5 Mrd. € getätigt. Zwei Drittel flossen in Bauten, gefolgt von Investitionen in Grundstücke mit gut 16% (siehe Abbildung 9). Die Bruttoanlageinvestitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie in Anlagen und Maschinen betragen lediglich 1,6 Mrd. €. Der Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen (bspw. von Software) schlägt mit über 9% zu Buche, wohingegen die Investition in selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände weniger als 1% an den Bruttoanlageinvestitionen ausmacht.

Innerhalb der Branchensegmente fällt auf, dass der WZ-68.1 nur einen sehr geringen Anteil für die Betriebs- und Geschäftsausstattung verwendet. Ebenso fällt der Anteil für betriebliche Sachanlagen verschwindend gering aus (0,3%).

Abbildung 9: Aufteilung der Bruttoanlageinvestitionen im Grundstücks- und Wohnungswesen (2010)



Quelle: StBA (2012d), eigene Zusammenstellung

Personalaufwand

Für die knapp 190 Tsd. Arbeitnehmer in der Branche haben die Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 250 Tsd. Euro einen Anteil von weniger als 8% des Umsatzes aufgewendet. Das entsprach im Jahr 2010 fast 7,5 Mrd. Euro. Die geringsten anteiligen Personalaufwendungen hat das Segment der Vermietung (WZ-68.2), während die Vermittlung und Verwaltung von Immobilien (WZ-68.3) vergleichsweise sehr personalintensiv ist und fast ein Viertel seines Umsatzes für die Bruttoentgelte und die Sozialaufwendungen ausgibt.

REFERENZEN

BMVBS (Hrsg.) (2011): Finanzierungsstrategien wohnungswirtschaftlicher Akteure unter veränderten Rahmenbedingungen auf den Finanzierungsmärkten. BMVBS-Online-Publikation 04/2011.

Demary, M., Gans, P., Meng, R., Schmitz Veltin, A., Voigtländer, M. und Westerheide, P. (2009): Wirtschaftsfaktor Immobilien. Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, Hrsg.: Deutscher Verband für Wohnungswesen Städtebau und Raumordnung e.V., Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.. in: Zeitschrift für Immobilienökonomie, Sonderausgabe 2009, Berlin.

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.): Immobilienmarktbericht Deutschland 2011, Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Red.: Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, Oldenburg 2012.

Hammes, W. et. al. (2011): Haushalte und Lebensformen der Bevölkerung, Ergebnisse des Mikrozensus 2010, in: Wirtschaft und Statistik, Hrsg.: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Oktober 2011.

Immobilienverband Deutschland IVD (2012): Wohn-Preisspiegel 2011/2012, Berlin 2012.

Immobilienverband Deutschland IVD (2011): Wohn-Preisspiegel 2010/2011, Berlin 2011.

Immobilienverband Deutschland IVD (2010): Wohn-Preisspiegel 2009/2010, Berlin 2010.

Immobilienverband Deutschland IVD (2009): Wohn-Preisspiegel 2008/2009, Berlin 2009.

Immobilienverband Deutschland IVD (2008): Wohn-Preisspiegel 2007/2008, Berlin 2008.

Immobilienverband Deutschland IVD (2007): Wohn-Preisspiegel 2006/2007, Berlin 2007.

Immobilienverband Deutschland IVD (2006): Wohn-Preisspiegel 2005, Berlin 2006.

Landesbausparkassen (LBS) (2012): Deutsche Häuser relativ preisgünstig, Berlin 04.06.2012

Shlomo, J.B (2011): Unterschiede in den Eigentumsquoten von Wohnimmobilien – Erklärungsversuche und Wirkungsanalyse, Schriften der Wissenschaftlichen Hochschule Lahr Nr. 26, Lahr, Januar 2011.

Statistisches Bundesamt (StBA) (2012a): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, Inlandsproduktsberechnung, Fachserie 18 Reihe 1.4, Stand: 07.09.2012.

Statistisches Bundesamt (StBA) (2012b): Unternehmensregister, Daten von 2009, Stand: 30.04.2012.

Statistisches Bundesamt (StBA) (2012c): Bauen und Wohnen, Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5 Heft 1, Stand: 05.04.2012.

Statistisches Bundesamt (StBA) (2012d): Strukturhebung im Dienstleistungsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen 2010, Fachserie 9 Reihe 4.3, Stand: 30.07.2012.

Statistisches Bundesamt (StBA) (2012e): Preise, Kaufwerte für Bauland, Fachserie 17 Reihe 5, Stand: 30.08.2012.

Statistisches Bundesamt (StBA) (2009): Bauen und Wohnen, Mikrozensus – Zusatzerhebung 2006, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5 Heft 1, Stand: 09.04.2009.

Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (Hrsg.) (2012): Arbeitnehmerentgelt, Bruttolöhne und -gehälter in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland 2008 bis 2011, Reihe 1, Band 2, Frankfurt a.M. 2012.

WEITERE THEMENREPORTS

Thobe, I. (2012): Die Ernährungsindustrie. Stabile Branche mit Potenzialen – und Herausforderungen in der Personalplanung. [GWS Themenreport 12/5](#), Osnabrück.

Stöver, B. (2012): Die Gastronomie – Auswärts essen bleibt hoch im Kurs. [GWS Themenreport 12/4](#), Osnabrück.

Mönnig, A. (2012): Der Maschinenbau – ein Spätzykler auf Erfolgskurs: Update 1. Quartal 2012. [GWS Themenreport 12/3](#), Osnabrück.

Mönnig, A. (2012): Die Automobilindustrie – Gute Wachstumsperspektiven trotz zukünftiger Herausforderungen: Update 1. Quartal 2012. [GWS Themenreport 12/2](#), Osnabrück.

Bieritz, L. (2012): Die Energiewirtschaft – Energieerzeugung und –verbrauch einer Branche im Umbruch. [GWS Themenreport 12/1](#), Osnabrück.

Drosdowski, T.; Thobe, I. & Wolter, M.I. (2011): Erwerbsbeteiligung in Deutschland in 2010: Anstieg in höherem Alter setzt sich fort. [GWS Themenreport 11/9](#), Osnabrück.

Thobe, I. (2011): Die Ernährungsindustrie – Stabile Branche mit Potenzialen. [GWS Themenreport 11/8](#), Osnabrück.

Mönnig, A. (2011): Der Maschinenbau – Ein Spätzykler auf Erfolgskurs. [GWS Themenreport 11/7](#), Osnabrück.

Mönnig, A. (2011): Die Automobilindustrie – Gute Wachstumsperspektiven trotz zukünftiger Herausforderungen – Aktualisiert auf 2. Quartal 2011. [GWS Themenreport 11/6](#), Osnabrück.

Mönnig, A. (2011): Die Chemieindustrie – im Aufwind nach der Krise – Aktualisiert auf 2. Quartal 2011. [GWS Themenreport 11/5](#), Osnabrück.

Stöver, B. (2011): Die Gastronomie – Appetit nach mehr. [GWS Themenreport 11/4](#), Osnabrück.

Mönnig, A. & Walter, H. (2011): Die Chemieindustrie – im Aufwind nach der Krise – Aktualisiert auf 1. Quartal 2011. [GWS Themenreport 11/3](#), Osnabrück.

Mönnig, A. (2011): Die Automobilindustrie – Gute Wachstumsperspektiven trotz zukünftiger Herausforderungen. [GWS Themenreport 11/2](#), Osnabrück.

Mönnig, A. & Walter, H. (2011): Die Chemieindustrie – im Aufwind nach der Krise. [GWS Themenreport 11/1](#), Osnabrück.