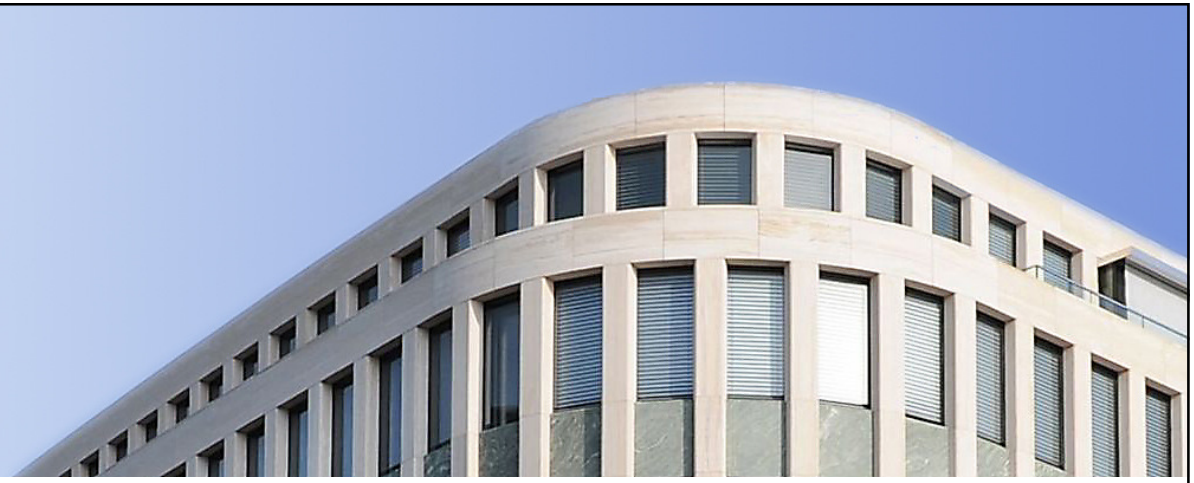
Institut der deutschen Wirtschaft Köln



Investitionschancen im bayerischen und deutschen Immobilienmarkt

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Kompetenzfeld Immobilienökonomik

München, 18. Juli 2012

iw.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.

Kompetenzfeld Immobilienökonomik

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln) ist das größte private Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland

Die Immobilienökonomik ist eines von elf Kompetenzfeldern im IW Köln

- Analyse der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte, insbesondere im Zusammenspiel mit den Finanzmärkten
- Untersuchung von strukturellen Veränderungen und deren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Weitere Informationen: www.immobilienoekonomik.de

Inhalt

Der deutsche Markt und die Finanzkrise

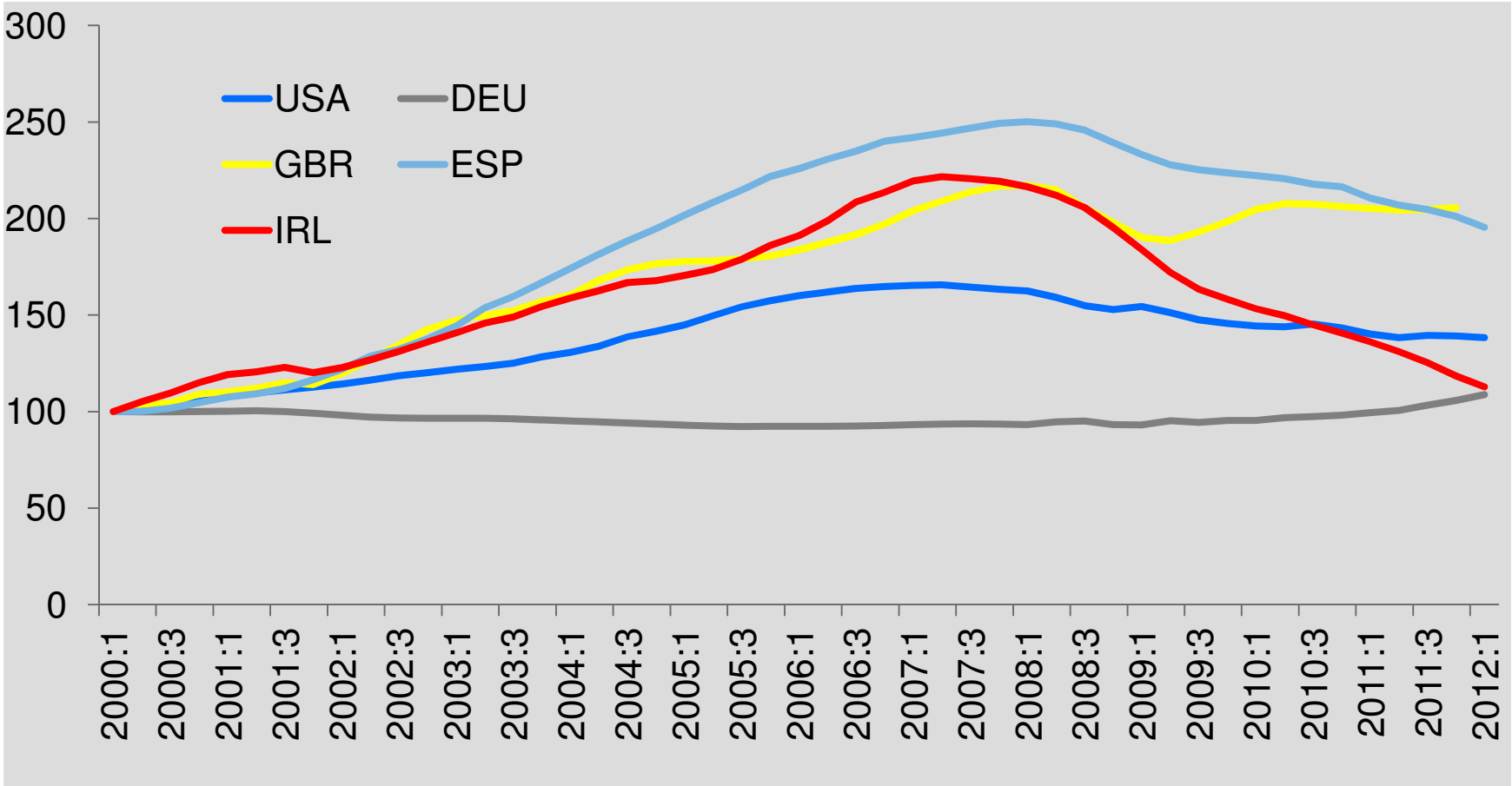
Auswirkungen der Euro-Krise

Droht eine Überhitzung des Immobilienmarktes?

Die langfristige Perspektive

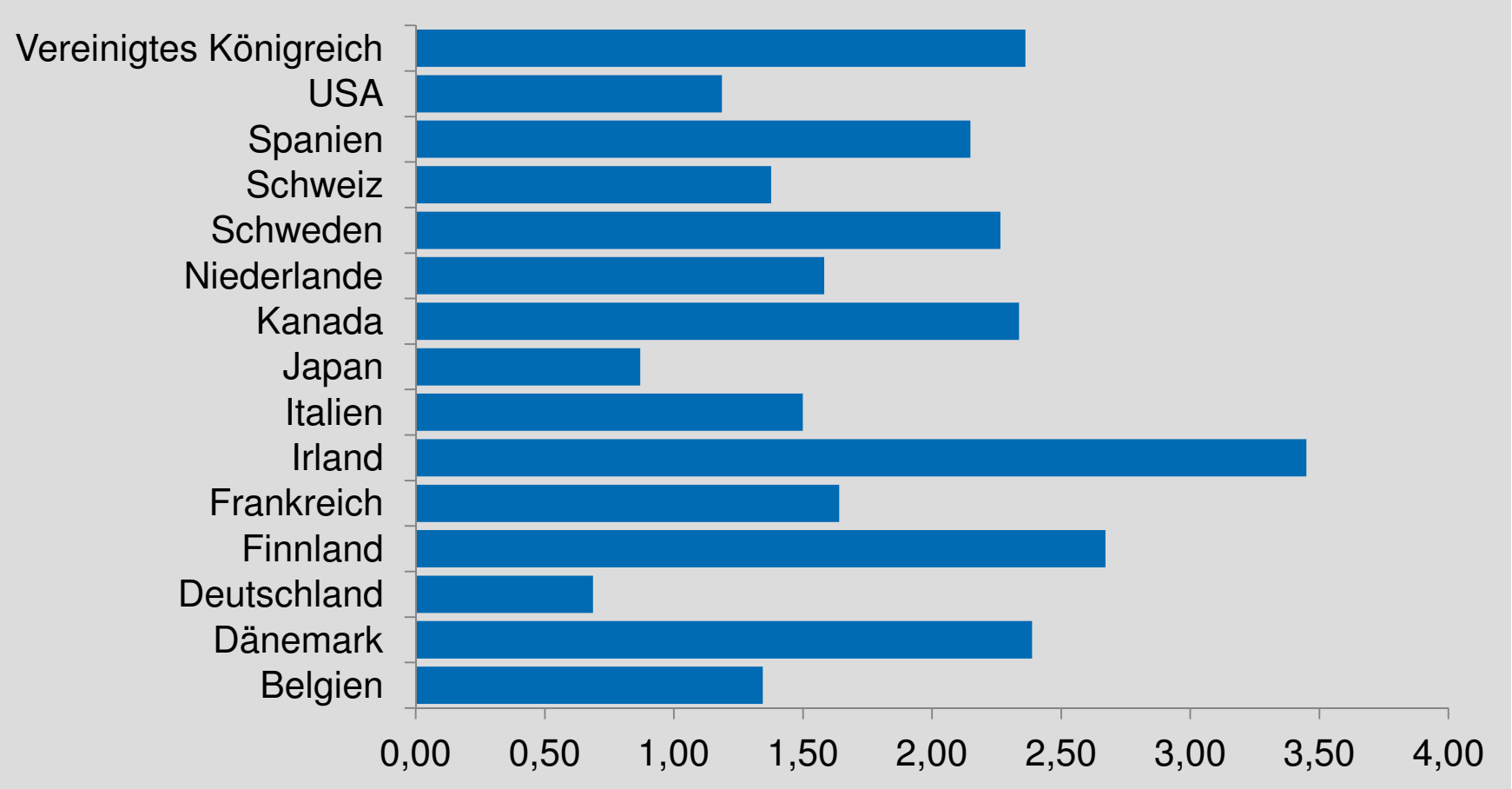
Schlussfolgerungen

Entwicklung der nominalen Hauspreise
(Index: 1/2000=100)



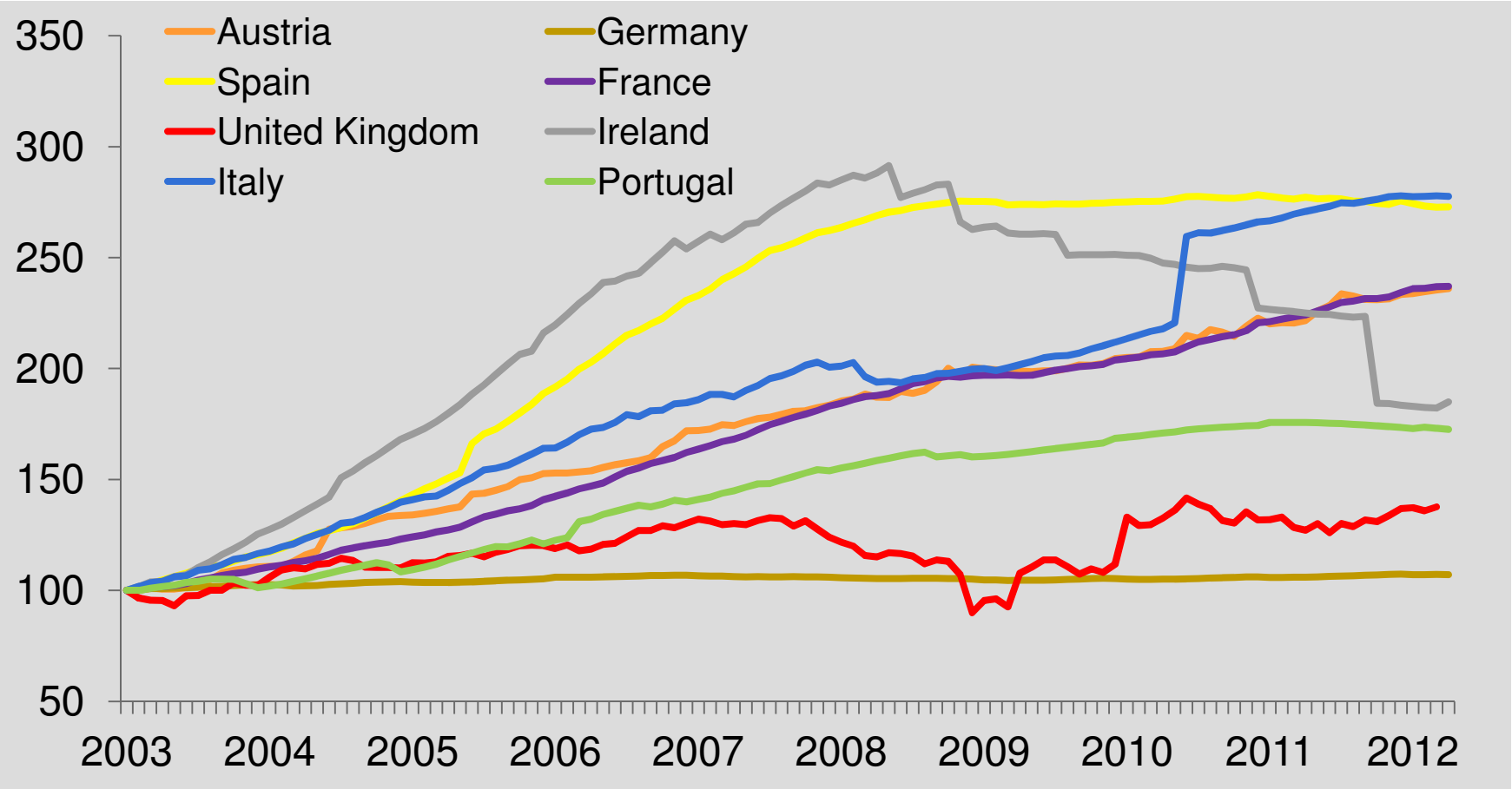
Quellen: OECD

Standardabweichung der Hauspreise
(1990-2010)



Quelle: OECD, IW Köln

Hypothekenvolumen in europäischen Ländern
(Index: Jan. 2003=100)



Quelle: EZB

Inhalt

Der deutsche Markt und die Finanzkrise

Auswirkungen der Euro-Krise

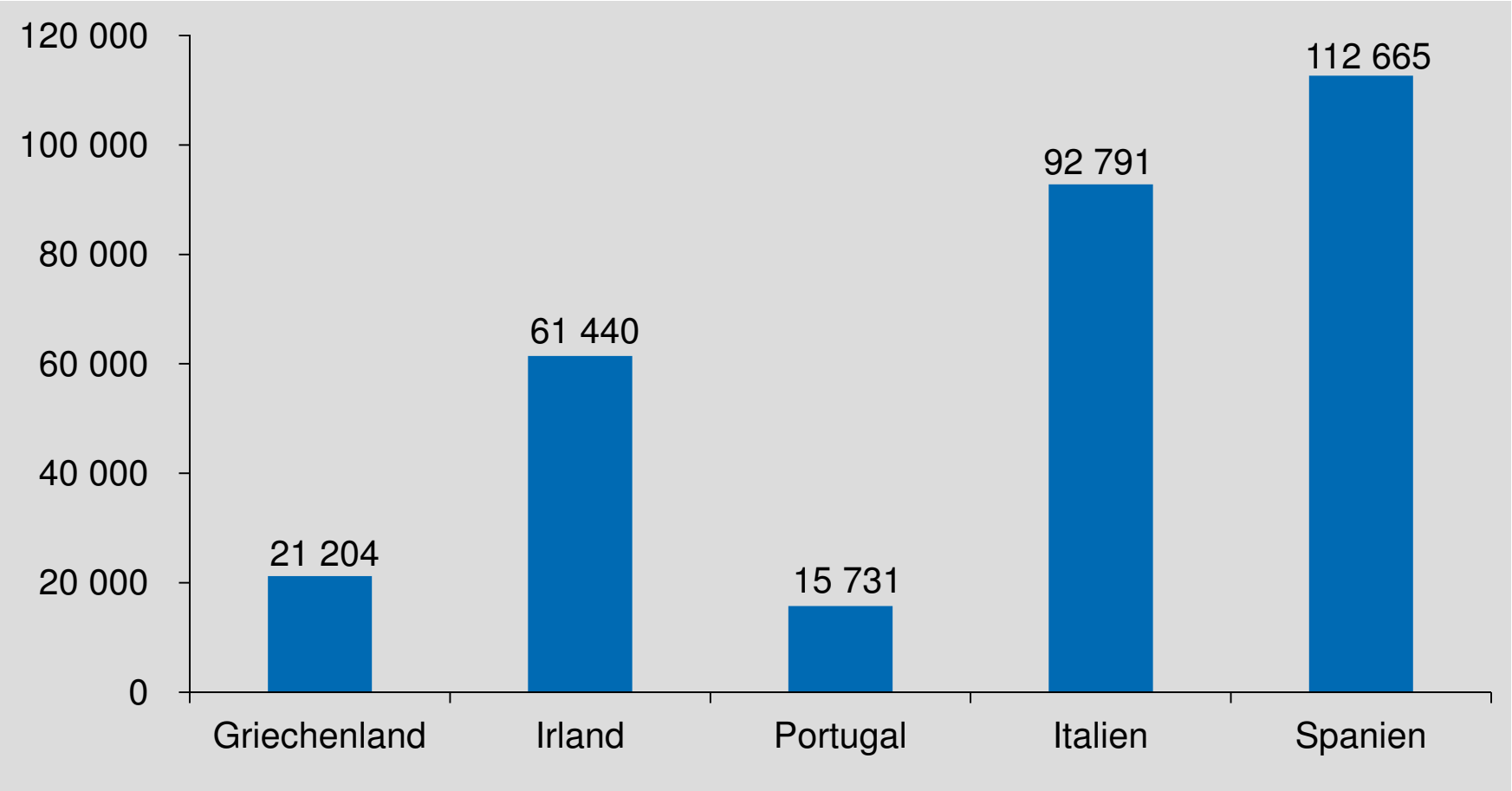
Droht eine Überhitzung des Immobilienmarktes?

Die langfristige Perspektive

Schlussfolgerungen

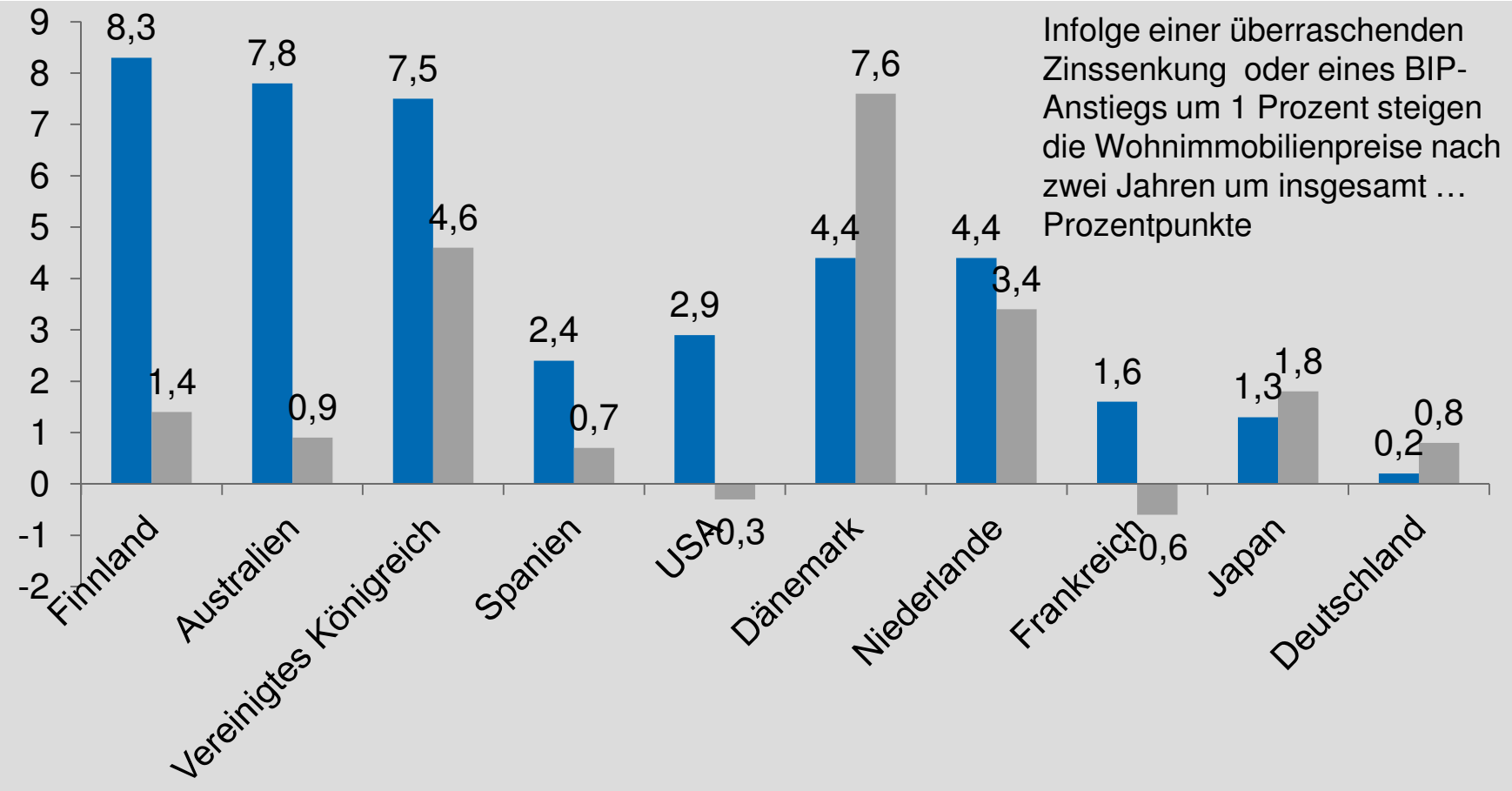
Auslandsforderungen deutscher Banken

in Mio. Euro (Stand: März 2012)



Quelle: Deutsche Bundesbank

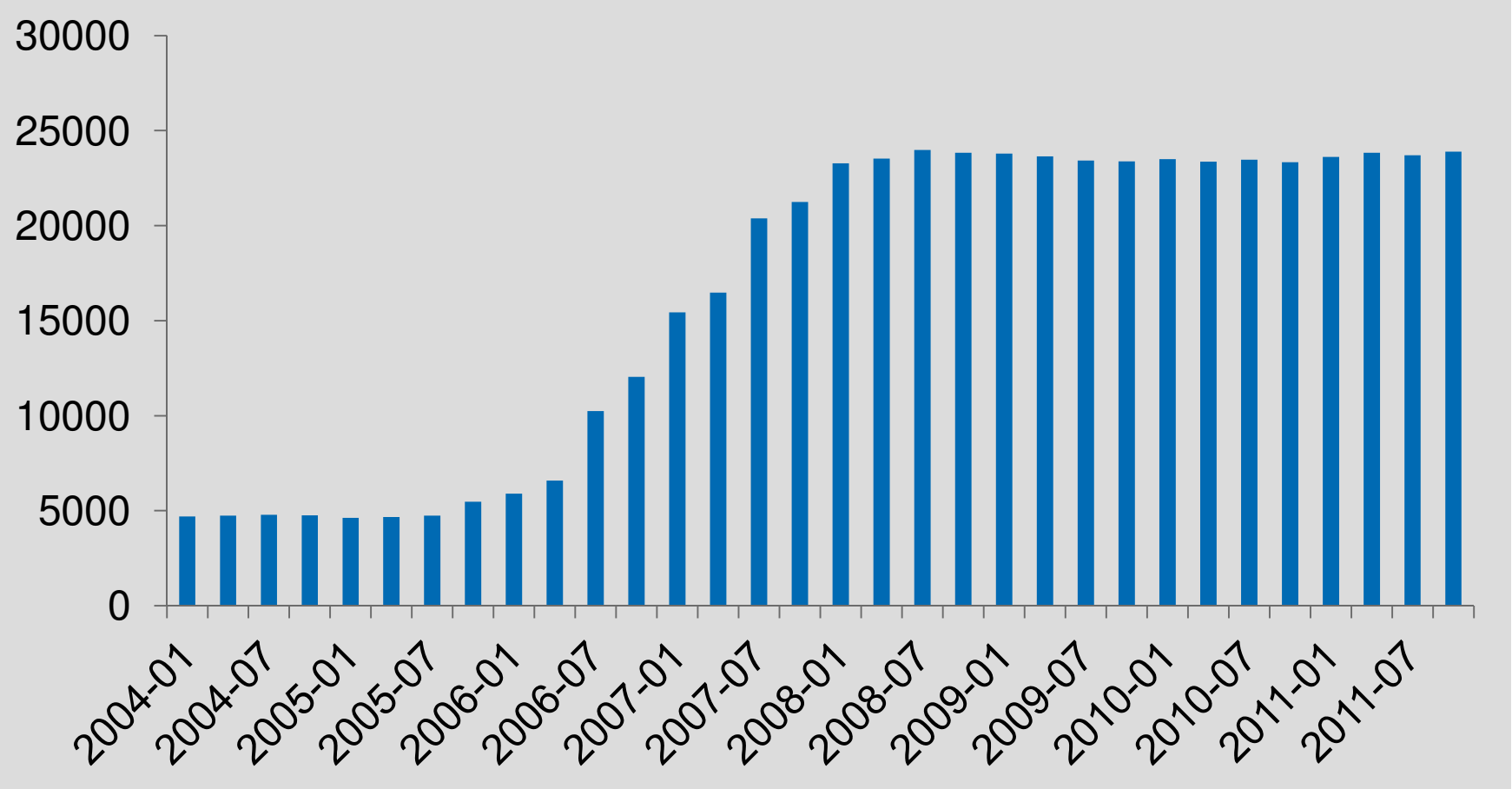
Hauspreise in D sind schockresistent



Quelle: Jäger und Voigtländer, 2006

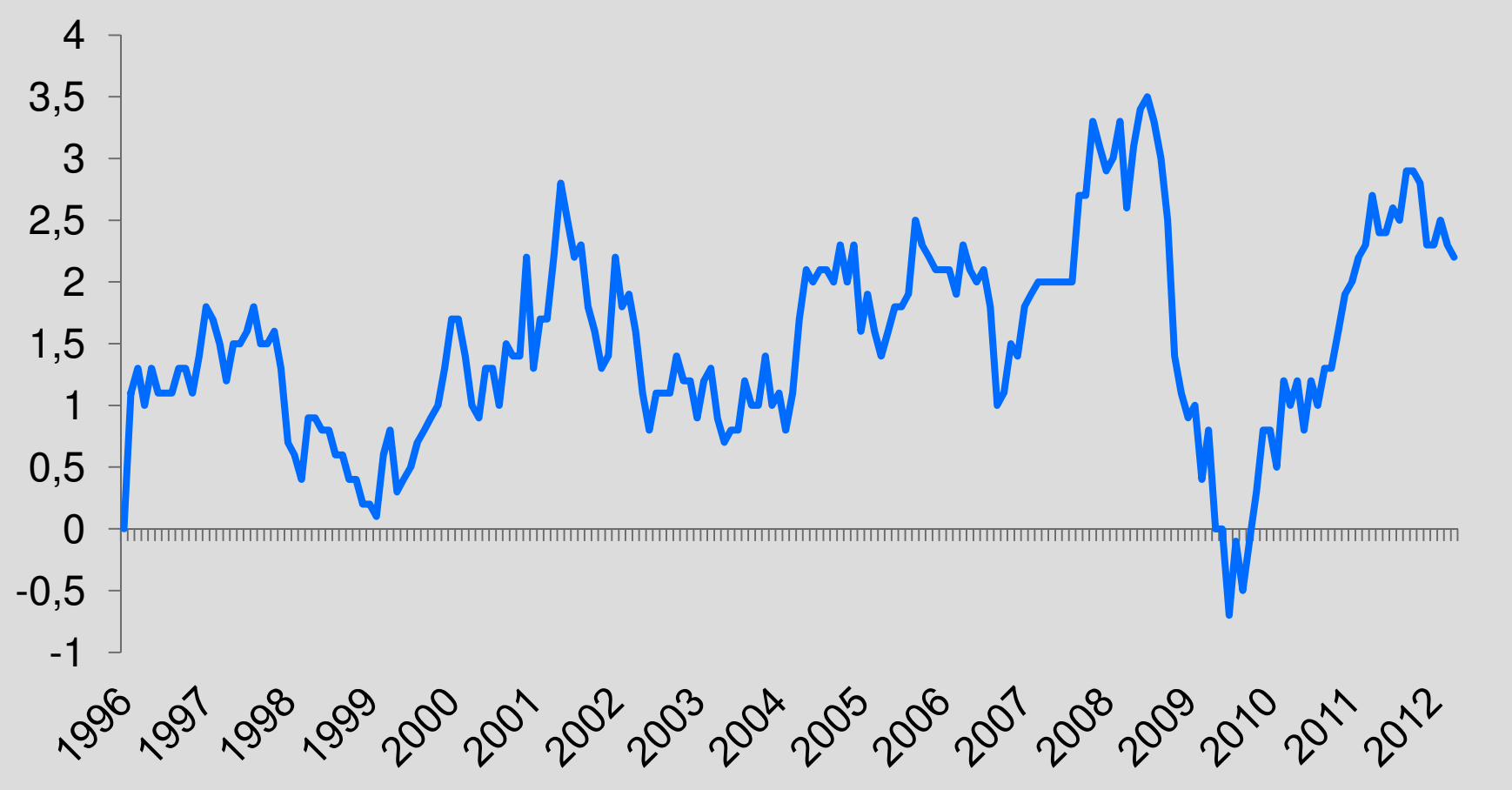
Ausländer kaufen nur wenige Immobilien

Wert des Grundbesitzes in ausländischem Eigentum in Millionen Euro



Inflation steigt wieder an

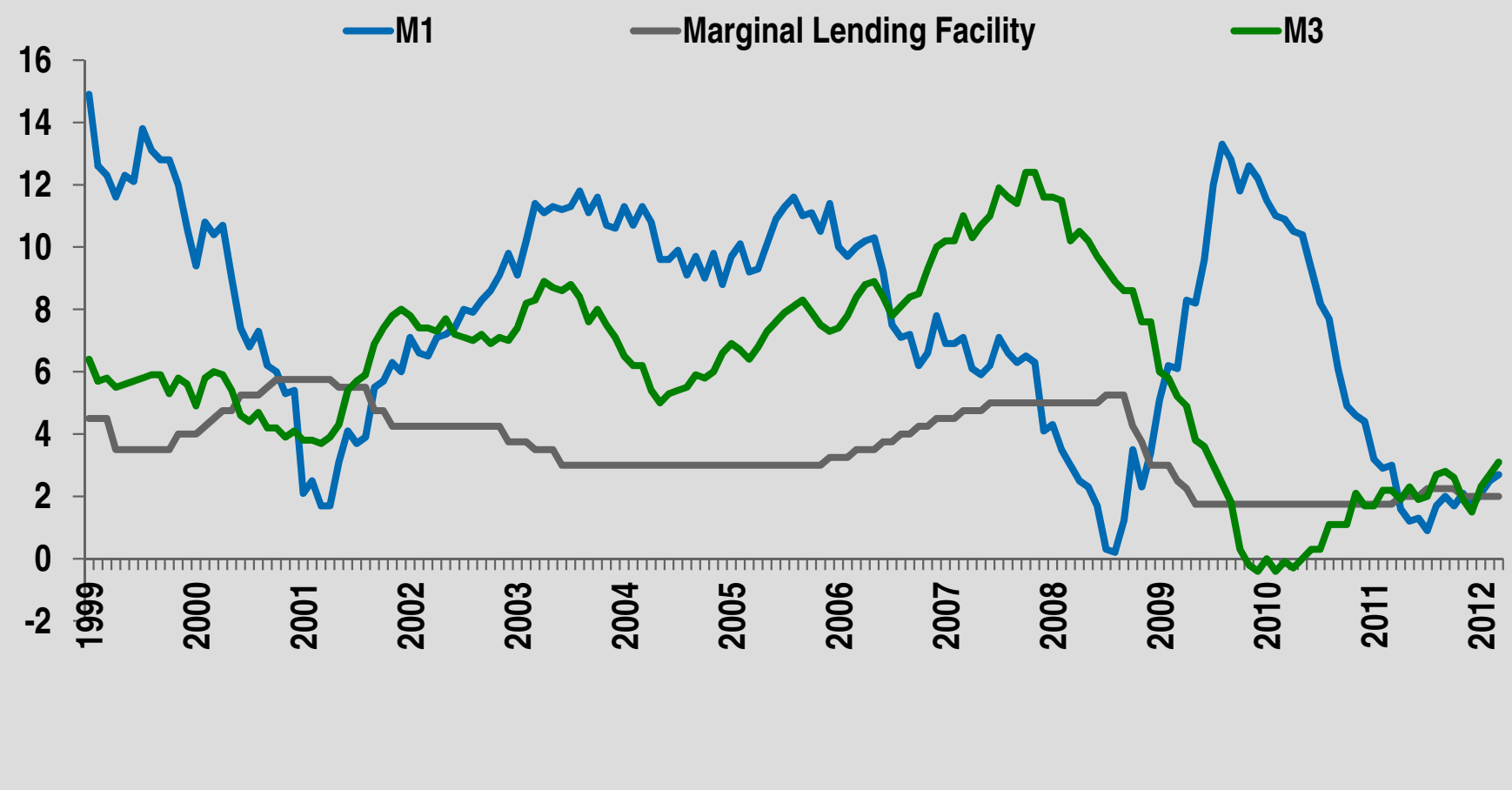
Veränderung des Verbraucherpreisindizes gegenüber dem Vorjahresmonat



Quelle: EZB

Expansion der Geldmenge ist gestoppt

Veränderung von M1 und M3 gegenüber dem Vorjahresmonat sowie Höhe der Marginal Lending Facility



Quelle: EZB

Zentralbanken in der Verantwortung

Weltweit mussten und müssen die Zentralbanken massiv eingreifen

- Kauf von Wertpapieren
- Senkung der Leitzinsen
- Kauf von Staatsanleihen

Das Potenzial für eine Ausweitung der Geldmenge – und damit Inflation – ist gelegt

Aber: Derzeit ist die Gefahr einer neuen Krise hoch

Außerdem: Zentralbanken verfügen über ein Instrumentarium, um gegenzusteuern

Es wird jedoch politischen Druck geben, die Staatssanierung durch Inflation zu erleichtern

Höhere Inflationsraten (4-6 Prozent) sind kurzfristig möglich, jedoch nicht dauerhaft

Wohnimmobilien bieten den besten Inflationsschutz

Wohnimmobilien bieten Schutz vor erwarteter und unerwarteter Inflation

- Gerade im Ausland sind Mieten oft indexiert
- Bei Wohnimmobilien gibt es nur geringe Substitutionsmöglichkeiten

Büroimmobilien und Handelsimmobilien sind stärker von der konjunkturellen Entwicklung abhängig

- Schlechtere Wirtschaftsaussichten (Inflation) drücken auf die Immobilienrendite
- Händler können die erwartete Inflation nicht vollständig auf ihre Kunden überwälzen

Nachfrage nach Wohnimmobilien als Anlageobjekt ist vor allem der latenten Inflationsgefahr geschuldet

Außerdem fehlen den Anlegern sichere Alternativen

Inhalt

Der deutsche Markt und die Finanzkrise

Auswirkungen der Euro-Krise

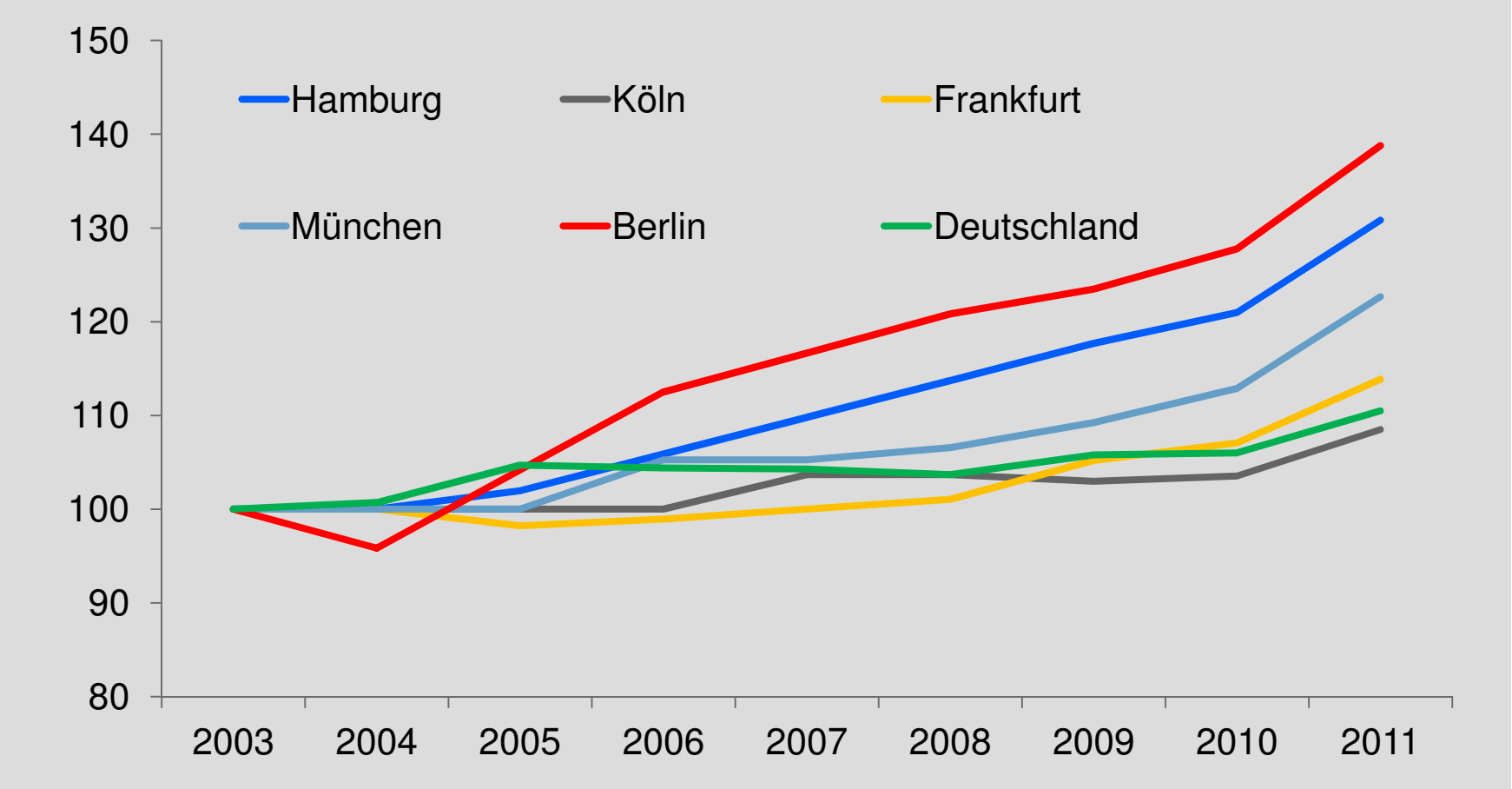
Droht eine Überhitzung des Immobilienmarktes?

Die langfristige Perspektive

Schlussfolgerungen

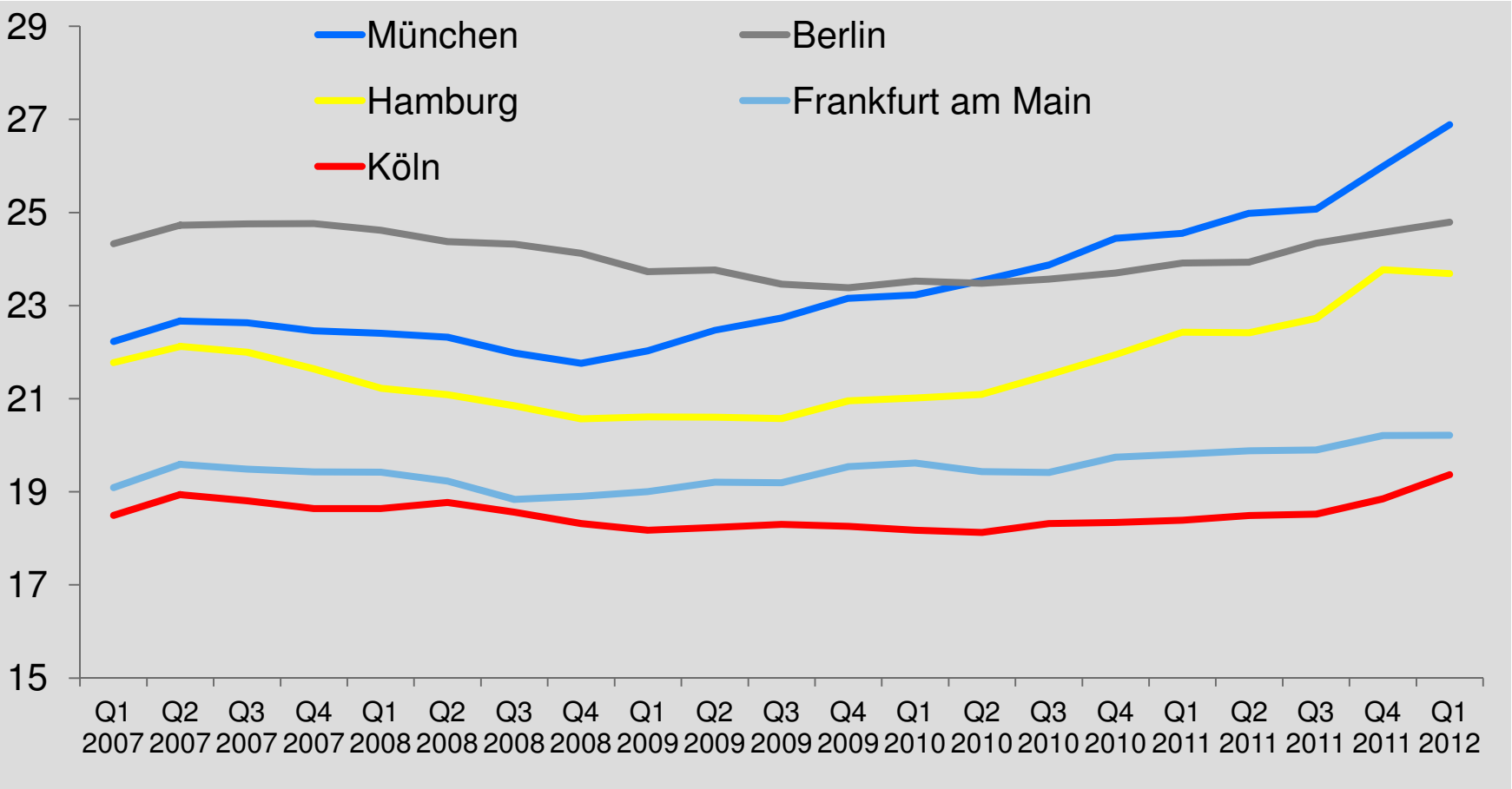
Eigentumswohnungen werden teurer

Index: 2003=100



Quelle: vdpresearch

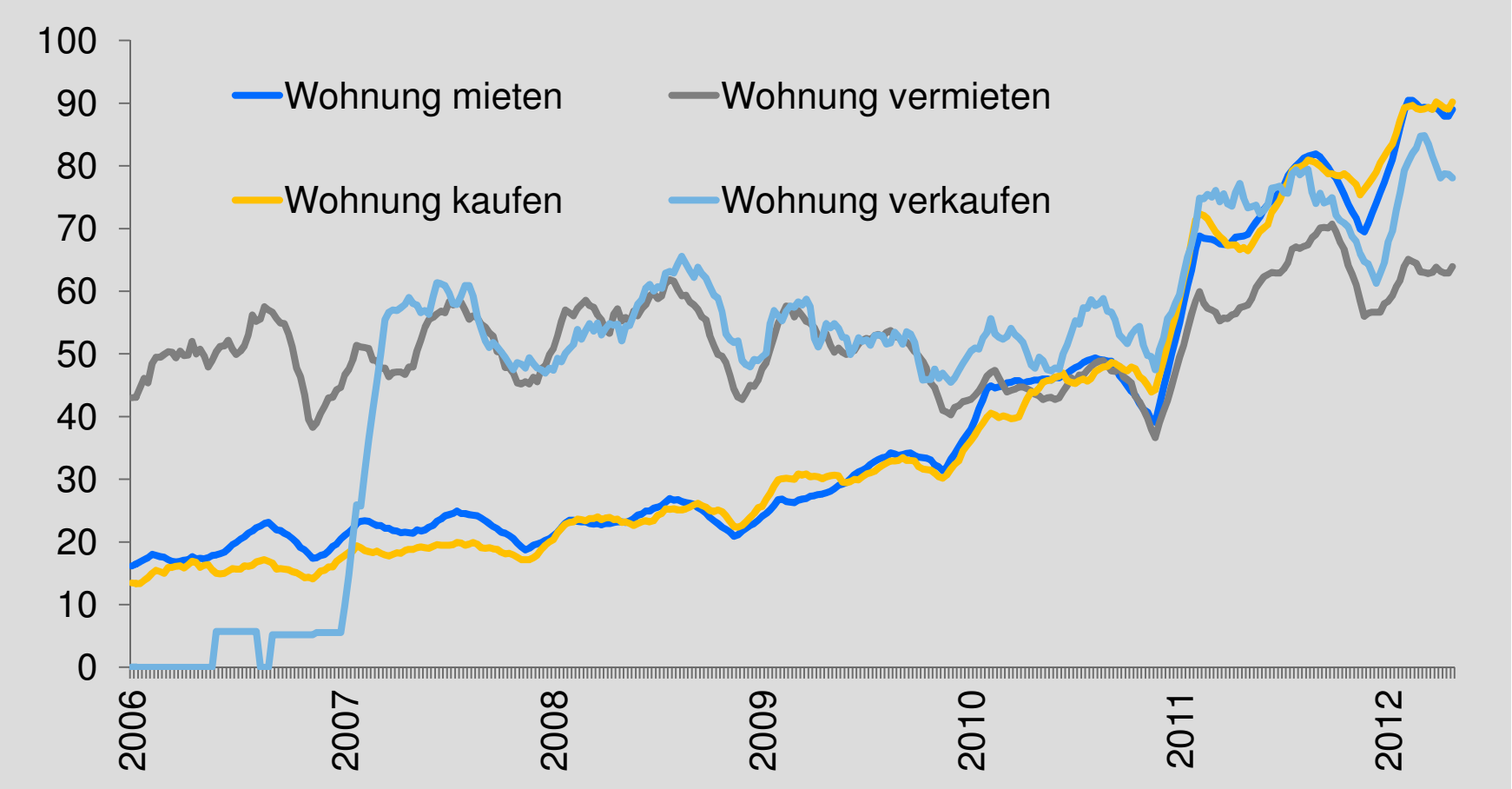
Vervielfältiger bleiben konstant



Quelle: Immobilienscout 24

Nachfrage nach Wohnungsnutzungen steigt

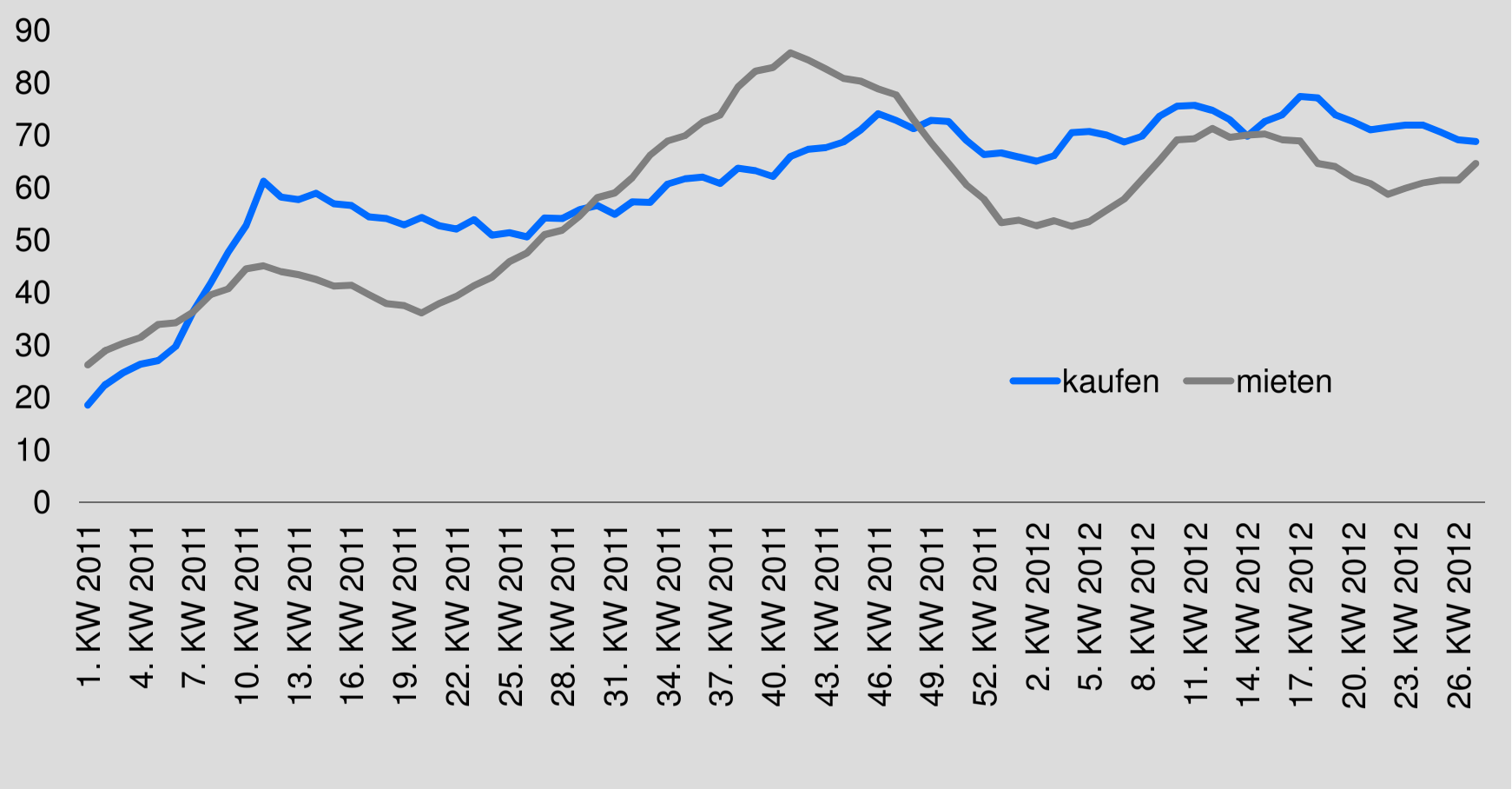
Anfragen bei google.de, Höchstwert = 100



Quelle: google.com, IW Köln

In München überwiegen die Kaufanfragen

Anfragen bei google.de für München, Höchstwert = 100



Quelle: google.com, IW Köln

Inhalt

Der deutsche Markt und die Finanzkrise

Auswirkungen der Euro-Krise

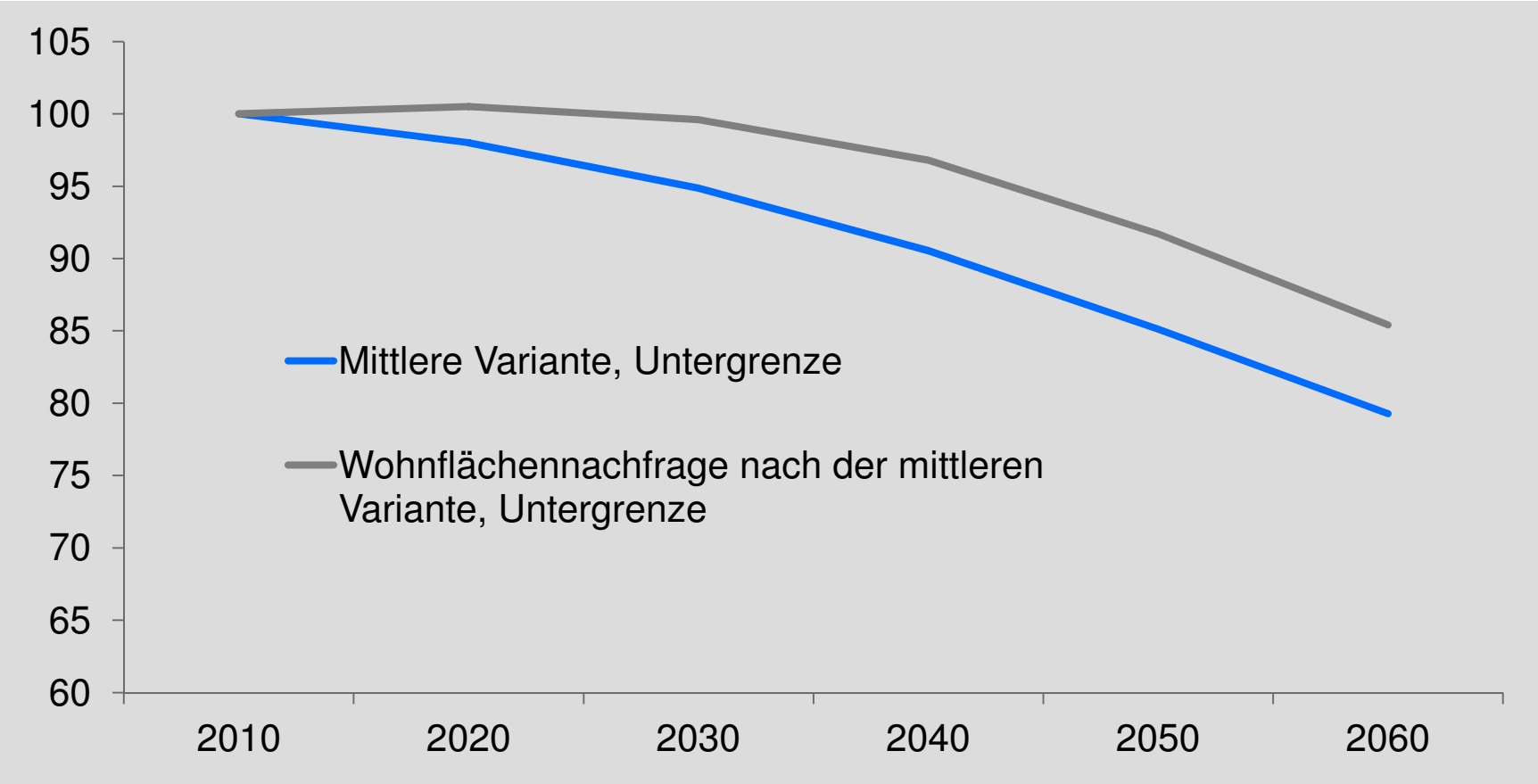
Droht eine Überhitzung des Immobilienmarktes?

Die langfristige Perspektive

Schlussfolgerungen

Wohnflächennachfrage sinkt langsamer

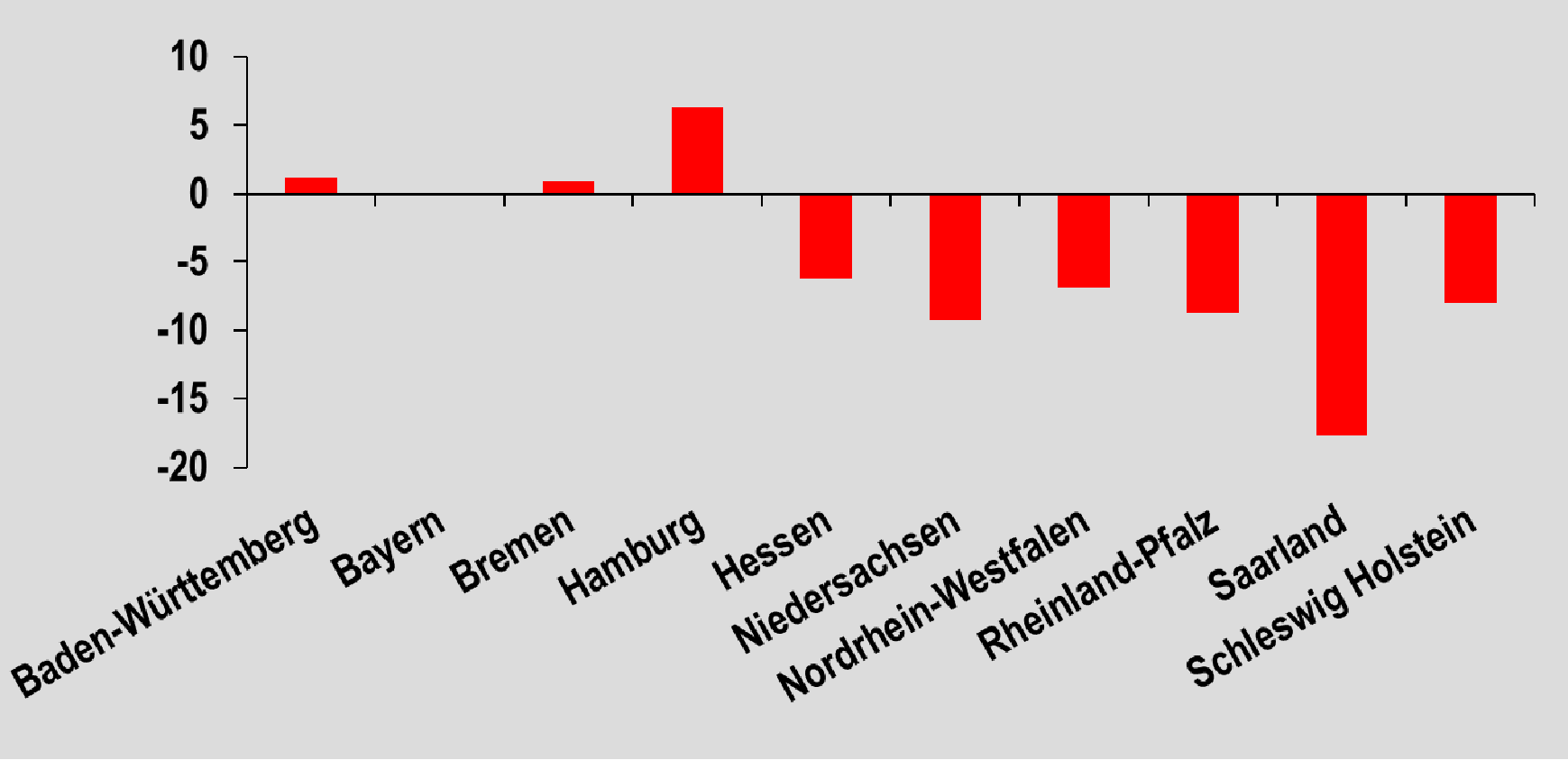
Wohnflächennachfrage und Bevölkerungsentwicklung auf Basis der 12. Bevölkerungsvorausberechnung



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

Differenziertes Bild in Westdeutschland

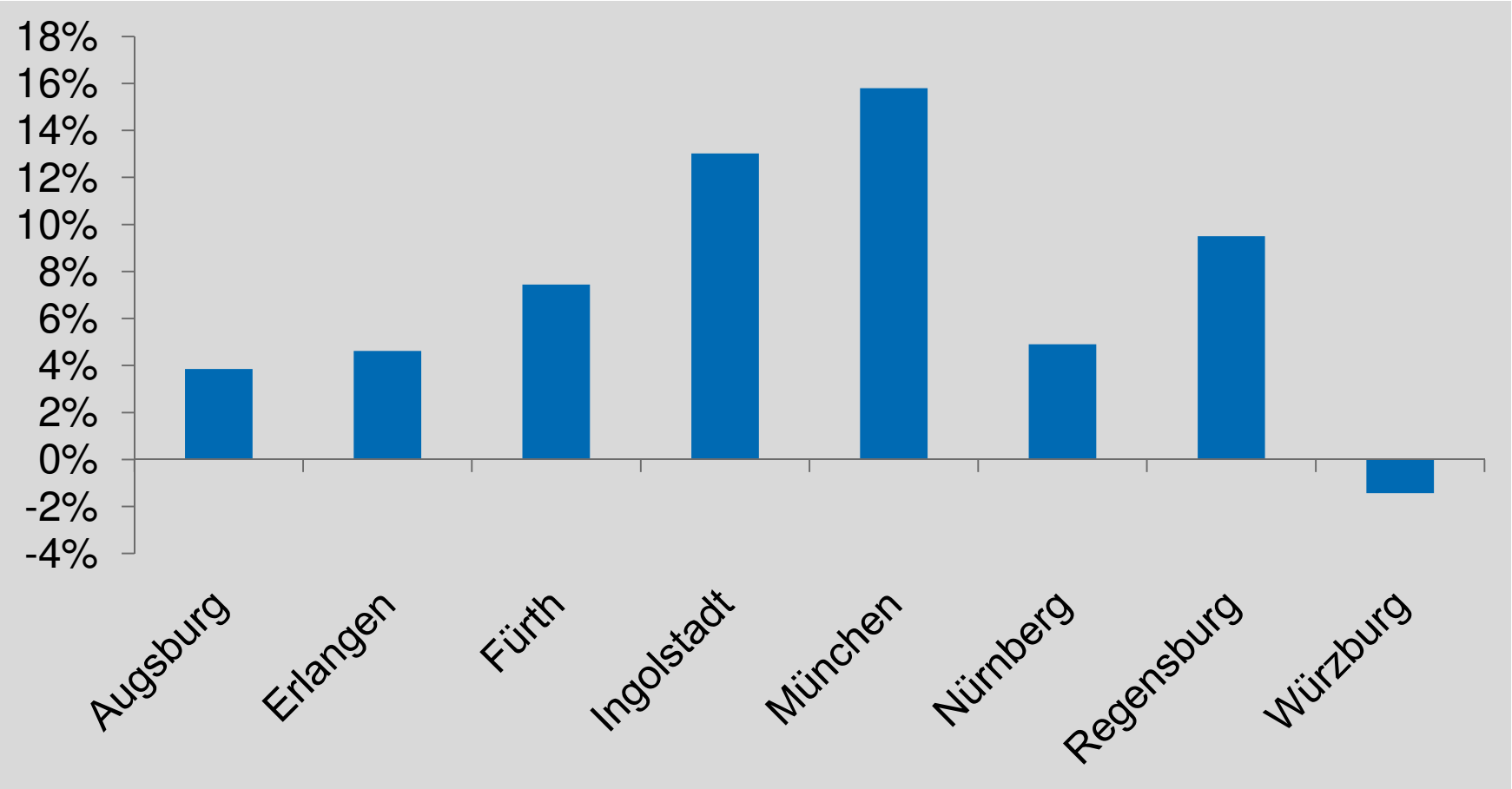
Veränderung der Wohnflächennachfrage zwischen 2050 und 2006 in Prozent



Quelle: IW Köln

Starkes Wachstum in bayerischen Metropolen

Anstieg der Wohnflächennachfrage zwischen 2009 und 2030 in Prozent



Quelle: Bertelsmann Stiftung, IW Köln

Wohnimmobilienpreise spiegeln demografische Entwicklung wider

Eine neue Untersuchung des IW Köln zeigt, dass die Veränderung der Flächennachfrage bereits in den Preisen enthalten ist

- Die Preisniveauunterschiede in den größten 125 Städten sind teilweise auf die prognostizierte Flächennachfrage zurückzuführen
- Dies gilt sowohl für kleinere als auch größere Städte

Eine Investitionsauswahl nur auf Basis der demografischen Entwicklung ist somit nicht unbedingt erfolgreich

- **Bei allen Investitionen gilt: Man kann sowohl auf eine bessere als auch auf eine weniger schlechte Entwicklung setzen!**
- **Die Liquidität in wachsenden Städten ist allerdings größer**

Inhalt

Der deutsche Markt und die Finanzkrise

Auswirkungen der Euro-Krise

Droht eine Überhitzung des Immobilienmarktes?

Die langfristige Perspektive

Schlussfolgerungen

Gute Chancen für Investoren

Der deutsche Markt hat sich als überaus stabil erwiesen

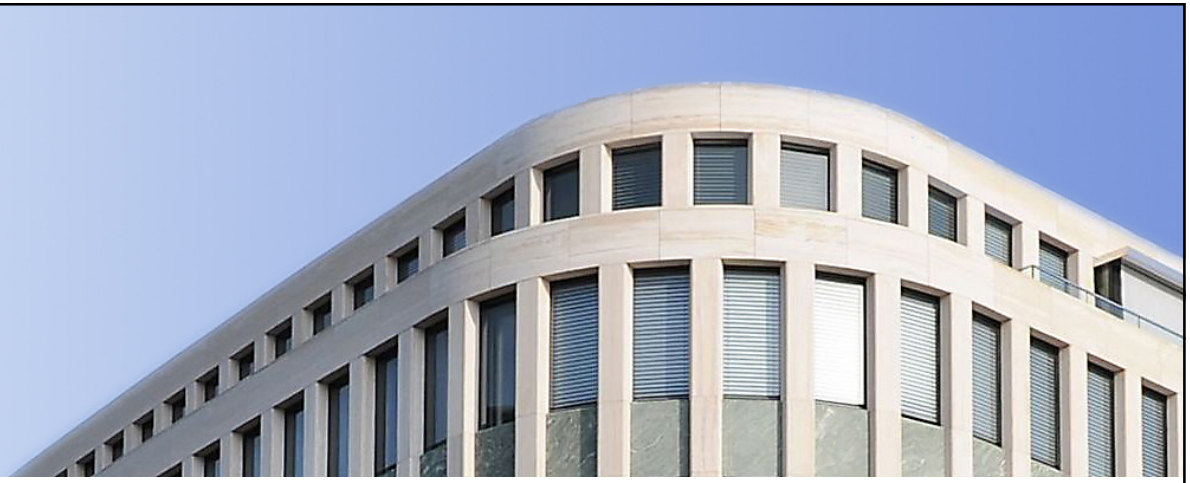
Die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnungen als Anlageobjekt trifft die steigende Nachfrage nach Mietwohnungen

- Mieter wollen zentraler und besser wohnen
- Wohnkonsum wurde in den letzten Jahren aufgeschoben

Insbesondere Bayern bietet gute Chancen für sicherheitsorientierte Anleger

- Die gute demografische Entwicklung sichert die künftige Nachfrage
- Renditesprünge sind allerdings nicht zu erwarten

Institut der deutschen Wirtschaft Köln



Kontakt:
Prof. Dr. Michael Voigtländer
Kompetenzfeld Immobilienökonomik
Tel.: 0221-4981 741
Email: voigtlaender@iwkoeln.de
www.immobilienoekonomik.de

iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.