

# GEODÄTEN UND IMMOBILIENBLASE

WAS HAT DAS MITEINANDER ZU TUN ?





**Ich suche eine eigene  
Wohnung ...**



**....kannst du mir helfen, ich will ausziehen und brauche eine Wohnung.**

**... ist es sinnvoll eine zu kaufen...**

**...oder sollte ich besser eine mieten ??**

# ÜBERSETZT HEISST DAS...

... was kostet eine Wohnung in dieser Stadt ?

... kriege ich eigentlich etwas Vernünftiges oder wird nichts verkauft ?

... sind die Wohnungen teurer oder billiger als im letzten Jahr?

...werden die Preise demnächst eher steigen oder fallen, kann ich also meine Schulden auch später noch bezahlen

# GENAUER ÜBERSETZT HEISST DAS...

... was kostet eine Wohnung in dieser Stadt ?

... kriege ich eigentlich etwas Vernünftiges oder wird nichts verkauft ?

... sind die Wohnungen teurer oder billiger als im letzten Jahr?

...werden die Preise demnächst eher steigen oder fallen, kann ich also meine Schulden auch später noch bezahlen

## ... KANNST DU MIR GELD LEIHEN !





**Die falsche Investition kann für meinen Sohn zur finanziellen Katastrophe werden.....**





**...und meine Katastrophe wäre es auch !**



**Mütter und Väter,**

**Töchter und Söhne,**

**Politikerinnen und Politiker**

**Investorinnen und  
Investoren**

**Finanzbeamtinnen und  
Finanzbeamte...**

**...brauchen also  
unabhängige und verlässliche Aussagen  
über den Immobilienmarkt.**



# Aber der Immobilienmarkt ?

## Was ist das eigentlich ?

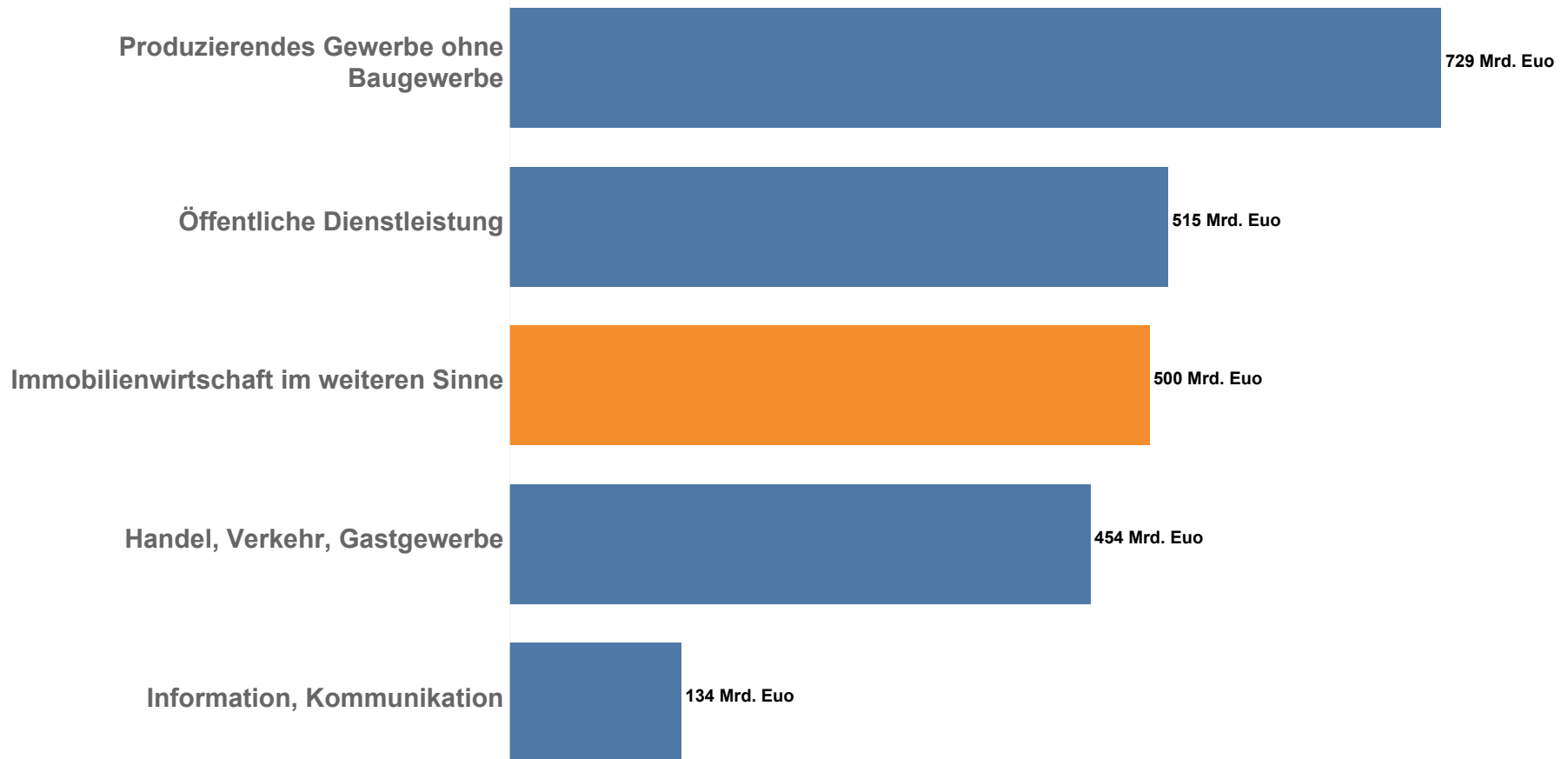




- **Die Immobilienwirtschaft insgesamt ist der 3.-stärkste Wirtschaftssektor.**
- **Die Immobilie hat einen starken Einfluss auf die Lebens- und Arbeitsqualität.**
- **Er hat eine enge Bindung zur Finanzwirtschaft.**
- **Mehr als die Hälfte der Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft resultiert aus Verkäufen.**

# Wertschöpfung der Immobilienwirtschaft im Vergleich zu anderen Wirtschaftsarten (in Mrd. Euro, Jahr 2016)

Quelle: Destatis und Studie Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017  
Gutachten für den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. und die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Just, Voigtländer et al. , Berlin Juni 2017



**Bruttowertschöpfung: ca. 500 Mrd. Euro ( $\hat{=}$  18 %)**

**Unternehmen: ca. 817.000 ( $\hat{=}$  25 %)**

**Beschäftigte: ca. 3 Millionen ( $\hat{=}$  9,5 %)**





# Was machen wir in Oldenburg ?

- Immobilienmarktdaten recherchieren,
- ....analysieren,
- ....publizieren.
- auf Bundes- und Landesebene.



**Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse,  
Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse  
in der Bundesrepublik Deutschland**



**Niedersachsen. Klar.**

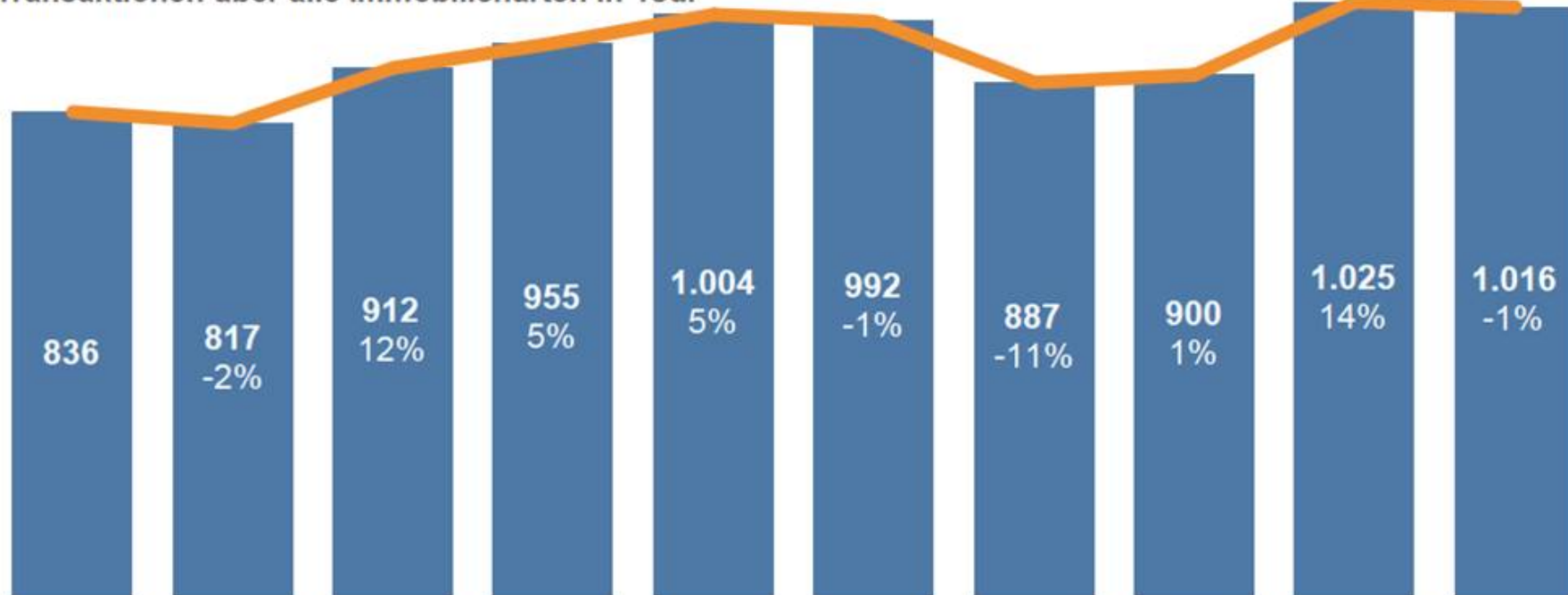
**[www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)**

**[www.immobiliemarktbericht-deutschland.info](http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)**

**[peter.ache@lgln.niedersachsen.de](mailto:peter.ache@lgln.niedersachsen.de)**

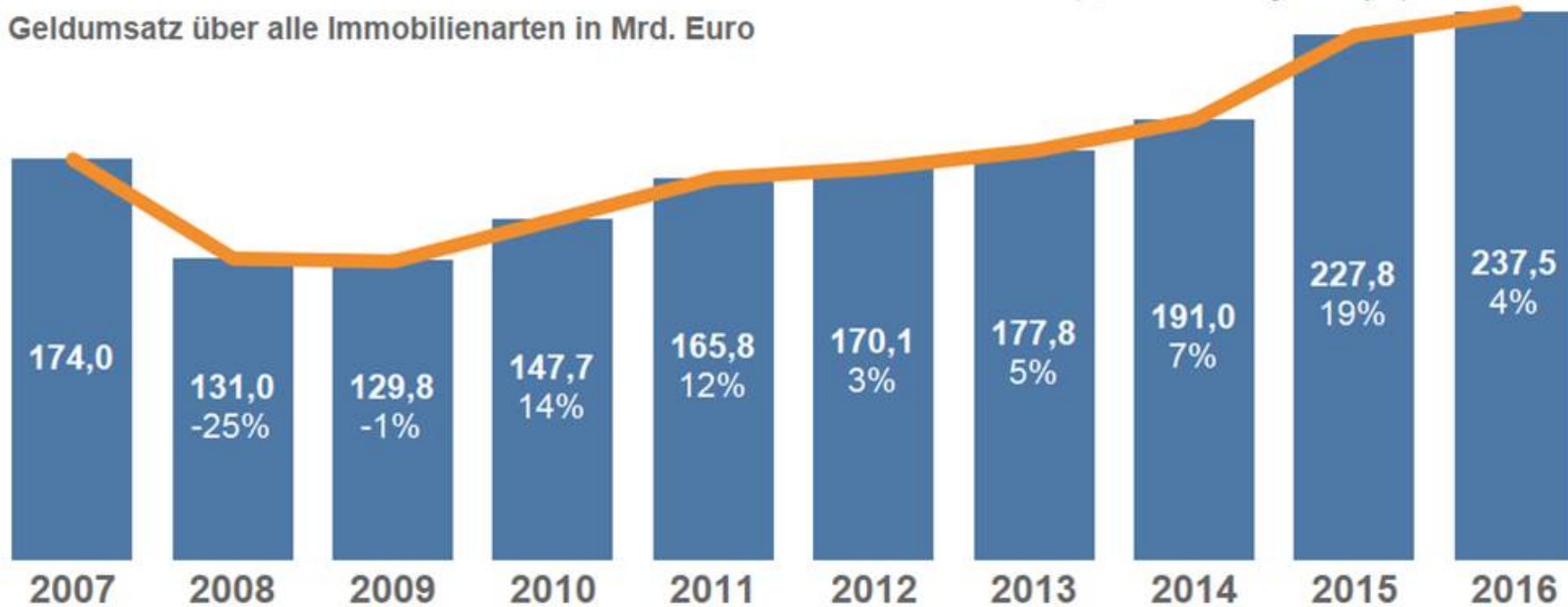
**Tel.: 0441 9215 633**

## Transaktionen über alle Immobilienarten in Tsd.



(-0,9% = Veränderung zum Vorjahr)

## Geldumsatz über alle Immobilienarten in Mrd. Euro





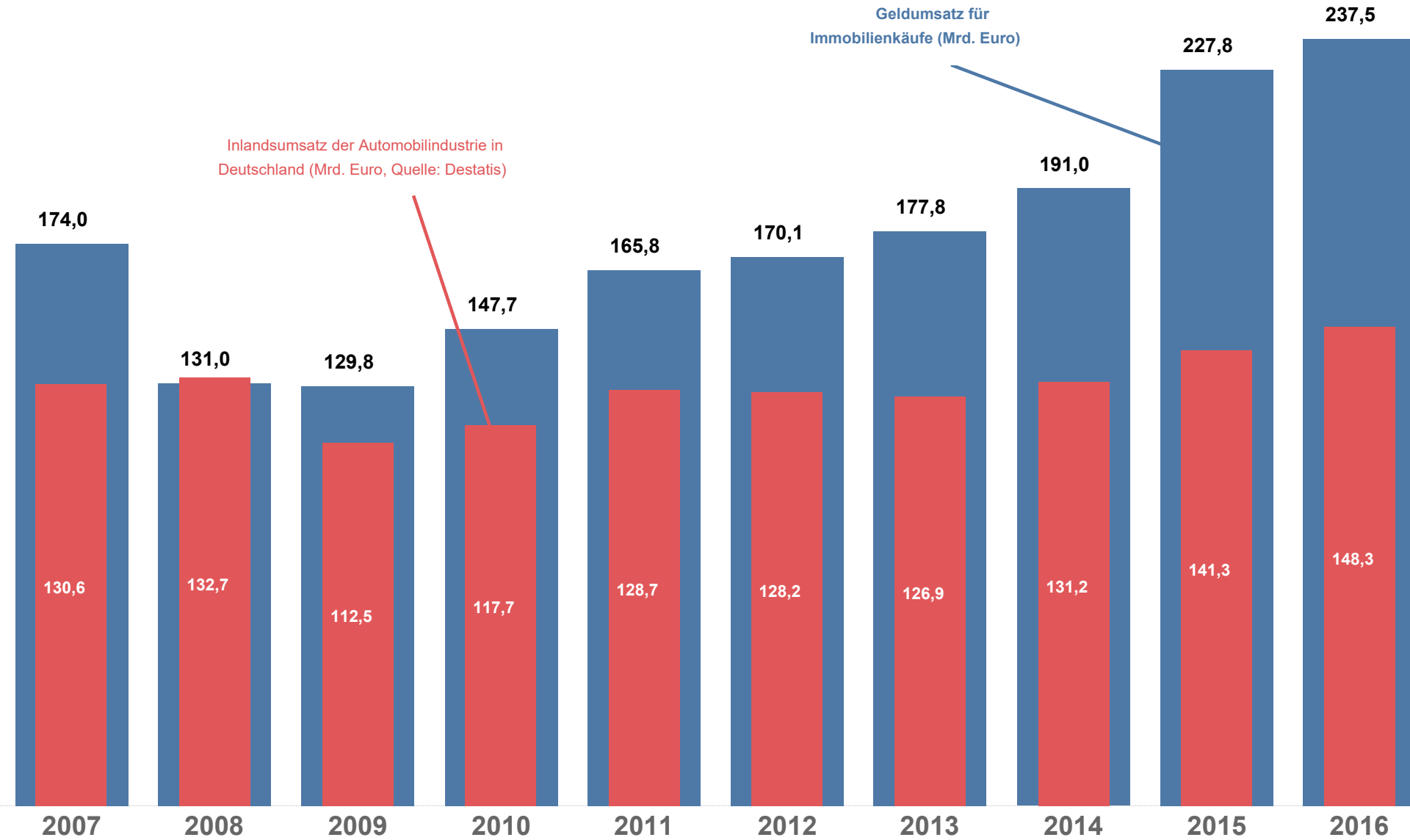


## Ein paar Vergleiche



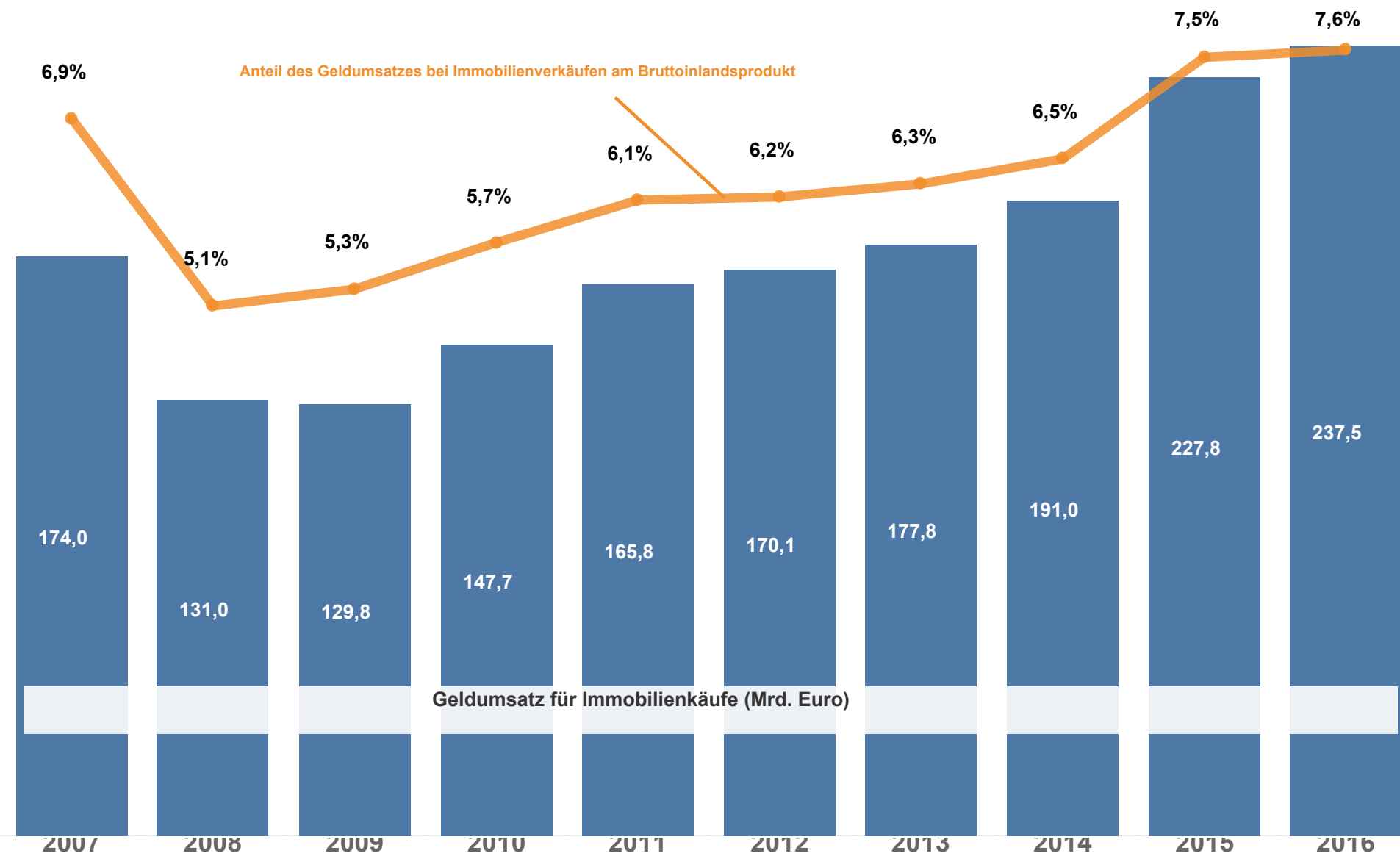
**Der am vergangenen Freitag beschlossene Bundeshaushalt umfasst ca. 370 Mrd. Euro**





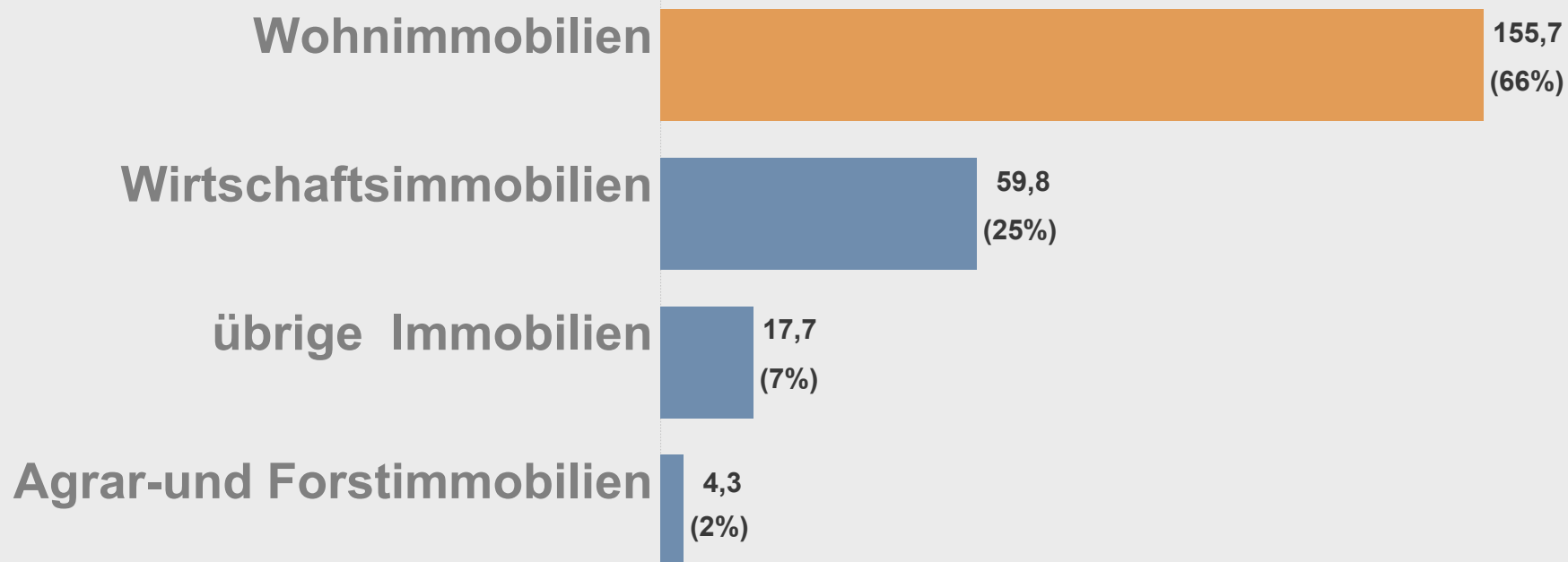


# Geldumsatz vs. Bruttoinlandsprodukt (BIP)



# Geldumsatz nach Immobilienkategorien (2016)

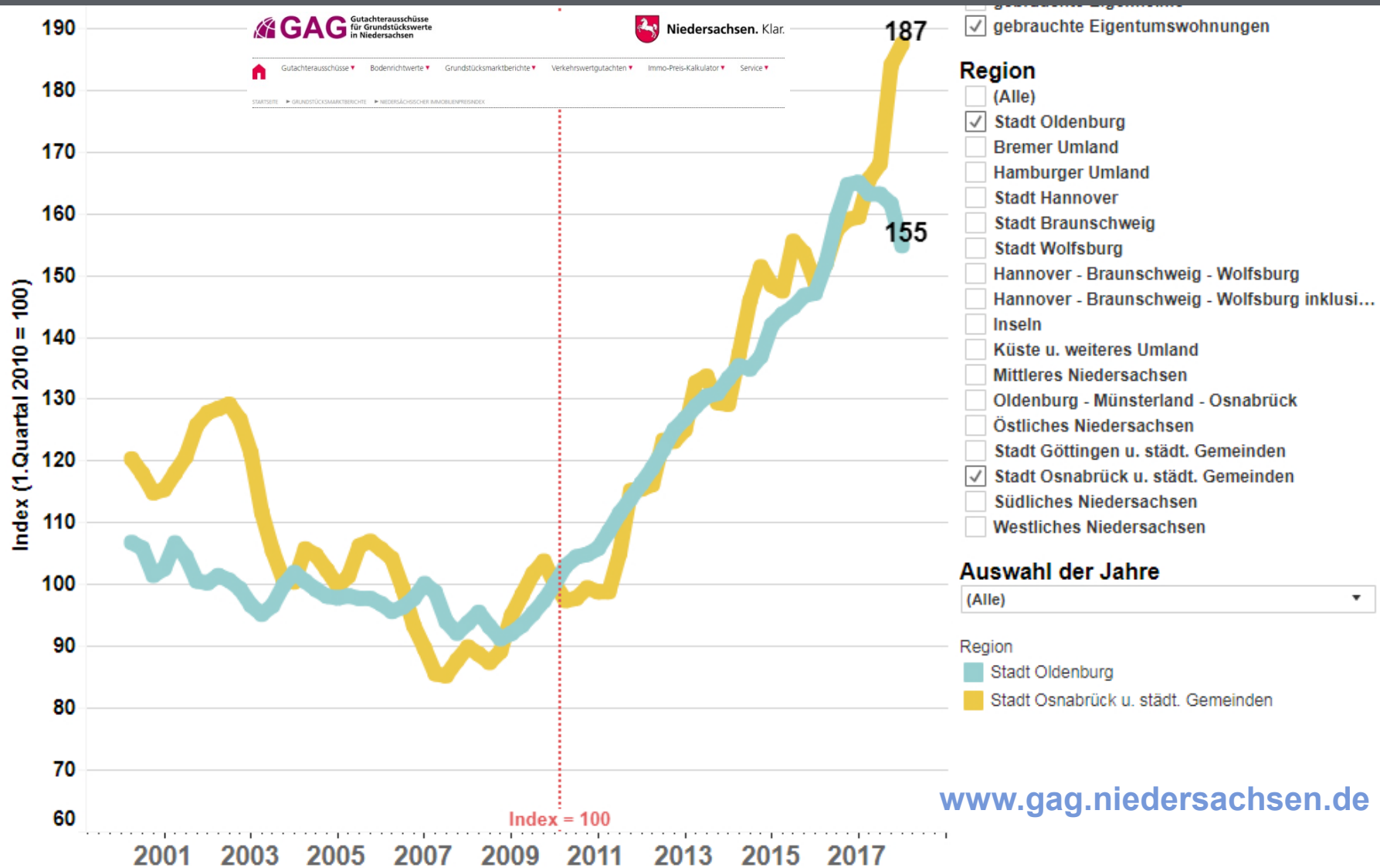
(Gesamt: 237,5 Mrd. Euro)



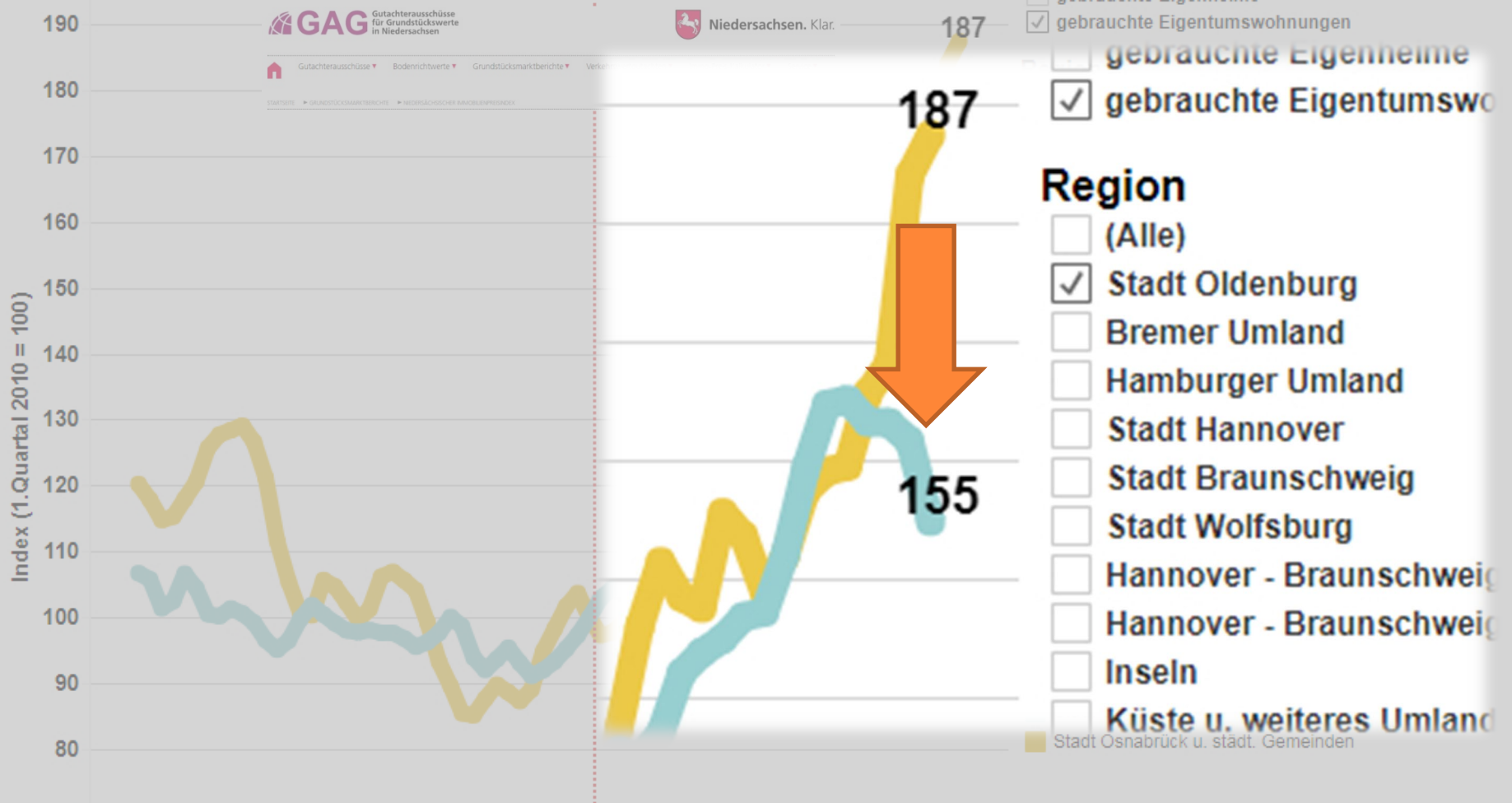
**In den Kauf von Wohnimmobilien werden 66 % des Geldumsatzes investiert.**

# Und die Preise ?

## Niedersächsischer Immobilienpreisindex (NIPIX)







**Bestimmte Entwicklungen gefallen nicht jedem !**





# **Gutachterausschüsse als staatliche Stellen....**

**...damit der Markt für alle  
transparent ist,**

**...damit mit Immobilien  
nicht spekuliert wird,**

**...damit Wohnen und  
Leben bezahlbar bleibt,**

**...damit es keine  
Immobilienblase gibt !**

# Immobilienblase ist....

- **Wenn gekauft wird, um zu verkaufen.**  
(Gewinn am Wertzuwachs)
- **Wenn andere fundamentale Marktdaten (Mieten, Gehälter, Zinsen...) nicht mit den Immobilienpreisen im Einklang sind.**  
(negative Renditen)
- **Wenn Kredite erteilt werden, die mit dem langfristigen Wert der Immobilien nicht übereinstimmen.**  
(Subprime-Krise)



# Heiße Themen gerade





# Stichwort: **Grundsteuerreform**

- **Deutschlandweit, flächendeckende Immobilienwerte... für die Festlegung der Bemessungsgrundlage“ ...zu Erhebung der Grundsteuer....**
- **Bewertung von 35 Mio. wirtschaftlichen Einheiten in Deutschland**



# Stichwort: **Mobile Immobilienmarktdaten**

## **Herausforderungen:**

- **Verständlich**
- **Aktuell**
- **Flächendeckend**





# Datenanalyse als Prozess verstehen



1. Konkrete Analyseaufgabe formulieren.
2. Erheben bzw. Zusammenstellen der Daten (Stichprobe).
3. „Data cleaning“.
4. Analysieren, diskutieren, modellieren, plausibilisieren.
5. Publizieren (3 M = Material, Methode, Modell).
6. Ergebnis bereitstellen.

# Was braucht man heute ?..

- **Kreativität, um Analyseprozesse zu gestalten**
- **Statistische Methoden als Handwerkszeug**
- **Lust auf Daten und Immobilien**
- **Keine Angst vor Diskussionen**







**Ein Ziel  
ist ein Traum  
mit Termin.**