

**Holger Eknem**

**Der Einfluss der weltweiten Finanzkrise auf lokale Wohnimmobilienmärkte am Beispiel der Stadt Osnabrück**

**Bachelorarbeit**

# BEI GRIN MACHT SICH IHR WISSEN BEZAHLT



- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit, Bachelor- und Masterarbeit
- Ihr eigenes eBook und Buch - weltweit in allen wichtigen Shops
- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei [www.GRIN.com](http://www.GRIN.com) hochladen  
und kostenlos publizieren



## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:**

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

## **Impressum:**

Copyright © 2016 GRIN Verlag  
ISBN: 9783668858268

## **Dieses Buch bei GRIN:**

<https://www.grin.com/document/453815>

**Holger Eknem**

**Der Einfluss der weltweiten Finanzkrise auf lokale  
Wohnimmobilienmärkte am Beispiel der Stadt Osnabrück**

## **GRIN - Your knowledge has value**

Der GRIN Verlag publiziert seit 1998 wissenschaftliche Arbeiten von Studenten, Hochschullehrern und anderen Akademikern als eBook und gedrucktes Buch. Die Verlagswebsite [www.grin.com](http://www.grin.com) ist die ideale Plattform zur Veröffentlichung von Hausarbeiten, Abschlussarbeiten, wissenschaftlichen Aufsätzen, Dissertationen und Fachbüchern.

### **Besuchen Sie uns im Internet:**

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

[http://www.twitter.com/grin\\_com](http://www.twitter.com/grin_com)

Bachelorarbeit zur Erlangung des akademischen Grades  
Bachelor of Arts (B. A.)

**Einfluss der weltweiten Finanzkrise auf  
lokale Wohnimmobilienmärkte am Beispiel  
der Stadt Osnabrück**

**Abgabedatum:** 2016

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>III</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>III</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>IV</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Ausgangssituation am deutschen Wohnimmobilienmarkt.....	2
1.2 Forschungsfragen der Arbeit.....	4
1.3 Ziel der Arbeit.....	4
<b>2. Resilienz-Ansatz im Immobiliensektor</b> .....	<b>6</b>
2.1 Aktueller Stand der Forschung .....	6
2.2 Resilienz in der Stadtforschung und im Immobilienbereich.....	10
<b>3. Vorstellung des deutschen Wohnimmobilienmarktes</b> .....	<b>12</b>
3.1 Allgemeine Struktur und jüngere Entwicklung .....	12
3.2 Einflussfaktoren .....	16
3.2.1 <i>Gesellschaftliche Entwicklungen</i> .....	16
3.2.2 <i>Kaufkraft, Zinsniveau und BIP</i> .....	18
3.2.3 <i>Investoren aus dem In- und Ausland</i> .....	21
3.2.4 <i>Nicht rationale Faktoren</i> .....	23
<b>4. Fallbeispiel des Wohnimmobilienmarktes der Stadt Osnabrück</b> .....	<b>25</b>
4.1 Methodisches Vorgehen.....	25
4.2 Allgemeines zur Stadt Osnabrück.....	28
4.2.1 <i>Räumliche Abgrenzung</i> .....	29
4.2.2 <i>Wirtschaftliche Kennzahlen</i> .....	31
4.2.3 <i>Demographie und sozialräumliche Struktur</i> .....	32
4.3 Auswirkungen der Finanzkrise .....	35
4.3.1 <i>Entwicklung der Bautätigkeit</i> .....	35
4.3.2 <i>Kaufpreisentwicklung</i> .....	37
4.3.3 <i>Mietpreisentwicklung</i> .....	41
4.3.4 <i>Anderweitige Entwicklung und Auswirkung</i> .....	44
<b>5. Zusammenfassung und Fazit</b> .....	<b>46</b>
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>V</b>
<b>Anhang</b> .....	<b>XVI</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die drei Hauptströmungen des Resilienz-Konzepts .....	9
Abbildung 2: Wohngebäudeverteilung auf das Bundesgebiet in prozentualen Anteilen am 9. Mai 2011 .....	12
Abbildung 3: Durchschnittliche Mietrenditen deutscher Wohnimmobilien in Prozent .....	14
Abbildung 4: Entwicklung der realen Immobilienpreise.....	16
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 2000 bis 2013 (nach Kreistypen) .....	17
Abbildung 6: Erschwinglichkeitsindex von DB Research .....	20
Abbildung 7: Effektivzinssätze der Wohnungsbaukredite an private Haushalte der letzten zehn Jahre.....	21
Abbildung 8: Transaktionsvolumina der letzten zehn Jahre.....	22
Abbildung 9: Herkunft des Transaktionsvolumens ausländischer Investoren auf dem deutschen Markt.....	23
Abbildung 10: Idealtypischer Prozess einer Expertenbefragung.....	26
Abbildung 11: Karte von Osnabrück und umliegenden Gemeinden .....	29
Abbildung 12: Karte des Stadtgebiets mit Stadtteilen - Schematische Darstellung .....	30
Abbildung 13: Beschäftigungsstruktur in Osnabrück.....	31
Abbildung 14: Induzierte Entwicklung des Bruttoinlandproduktes .....	32
Abbildung 15: Alters- und Haushaltsstruktur Osnabrück / Niedersachsen .....	33
Abbildung 16: Sozialraumtypen in Osnabrück.....	34
Abbildung 17: Induzierte Preisentwicklung von Wohnungen und Häusern .....	38
Abbildung 18: Durchschnittliche Nettokaltmiete in Osnabrück seit 2004 .....	41
Abbildung 19: Durchschnittliche Mietpreise 2015 in den einzelnen Stadtteilen .....	42

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verschiedene Definitionen von Resilienz .....	7
Tabelle 2: Reaktion der Immobilienpreise nach vier Quartalen in Prozent, wenn sich die folgenden Größen um jeweils ein Prozent verändern .....	19
Tabelle 3: Darstellung der Interviewpartner .....	25
Tabelle 4: Wohnungsentwicklung in der Stadt Osnabrück .....	36

## **Abkürzungsverzeichnis**

CARRI                      Community and Regional Resilience Institute

RIWIS                      Regional Property Market Information System

## 1 Einleitung

Der Einfluss und die Auswirkungen der weltweiten Finanzkrise, mit Beginn in den Jahren 2007/2008, haben in den letzten Jahren zu einem starken Investitionsrückgang in einigen Bereichen der Wirtschaft geführt. In anderen Bereichen wurde hingegen ein Anstieg verzeichnet. Zu den Bereichen, in denen Investitionswachstum besonders deutlich wurden, zählt auch der Wohnimmobiliensektor.

Immer mehr Investoren, aber auch Privatpersonen, haben angesichts der unsicheren Finanzanlagen den soliden Anlagewert einer Immobilie erkannt. Faktoren wie die derzeit sehr niedrigen Kreditzinsen und die mittlerweile wieder gute konjunkturelle Entwicklung der deutschen Wirtschaft haben zu diesem Umdenken geführt (HAGEN 2015; KHOLODILIN et al. 2014). Eine erhöhte Attraktivität der Immobilie als Anlagewert ergibt sich vor allem, weil die Immobilienpreise seit dem Jahr 2010 je nach Index mit jährlichen Steigerungen von 2,5 Prozent bis 6,3 Prozent gegenüber den allgemeinen Preisen (circa 2 Prozent Anstieg pro Jahr) spürbar schneller gewachsen sind (HAAS et al. 2013: 4). Auch da Finanzierungskredite für Immobilien aktuell sehr günstig sind und sicherere Anlageklassen nur geringe Renditen bringen, gewinnt der deutsche Immobilienmarkt zunehmend an Attraktivität (HAGEN 2015). So macht sich vor allem in den deutschen Großstädten ein Nachfragedruck sehr bemerkbar, was gegenwärtig zu einer immens zugespitzten Situation führt. Aufgrund der hohen Konkurrenz unter den Investoren und des Rückgangs der Renditedifferenz zwischen Core- und Non-Core-Immobilien<sup>1</sup> weichen immer mehr Investoren auf die sogenannten B- und C-Städte<sup>2</sup> aus (SAVILLS RESEARCH 2014).

Inwiefern sich vorstehend dargestellter Einfluss der Finanzkrise auch am Osnabrücker Wohnimmobilienmarkt abzeichnet und auswirkt, ist Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Arbeit. Hierzu wird in abstrahierender Weise das Resilienz-Konzept auf den Wohnimmobilienmarkt bezogen.

---

<sup>1</sup> Als Core-Immobilien werden vermietete Immobilien mit langfristig gebundenen, guten Mietern bezeichnet (KORTE 2014: o.S.)

<sup>2</sup> B-Städte werden dabei als „Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung“ und C-Städte als „Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung“ verstanden (BULWIENGESA AG - RIWIS Online 2015: o.S.)