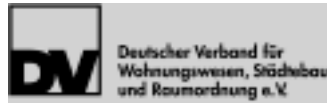




GESELLSCHAFT
FÜR
IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFTLICHE
FORSCHUNG



**MIT EINER
STIMME**
Das Leistungsinstitut
in der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.



vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
Immobilien | Darlehen | Stiftungsverwaltung



Bundesfachverband Wohnungs-
und Immobilienverwalter e.V.



Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



IVD Bund e.V.



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft



Dachverband Deutscher
Immobilienverwalter e.V.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

**Kurzfassung des Gutachtens
des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung e.V.
an der Universität München**

Dr. Volker Rußig

Leiter Fachgebiet Bautätigkeit und Immobilien
im Bereich Humankapital und Strukturwandel

Zusammengestellt von Dipl.-Geogr. Hartmut Bulwien
Präsident der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)

1. Ziel der Untersuchung und Abgrenzung der Immobilienwirtschaft

Über die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft ist nur wenig bekannt. Zwar arbeitet und wohnt jeder in einer Immobilie und übt viele andere Tätigkeiten darin aus (Mobilität, Sport, Freizeit etc.), und viele fühlen sich auch kompetent, darüber etwas zu sagen - dennoch fehlt eine wissenschaftliche Grundlage.

Daher hat die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) die Initiative ergriffen und im vergangenen Jahr gemeinsam mit mehreren Organisationen einen Auftrag an das ifo Institut für Wirtschaftsforschung e. V. an der Universität München vergeben:

- Bundesarbeitsgemeinschaft der Deutschen Immobilienwirtschaft (BAG), vertreten durch GdW, BFW, IVD, Haus & Grund, DDIV und vdp
- „Mit einer Stimme“ Bündelungsinitiative der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- *immo*ebs Verein der Ehemaligen und Förderer der Post-Graduierten-Studiengänge zur Immobilienökonomie an der European Business School e.V.
- RICS Deutschland e.V.

Unterstützt wurde das Gutachten vom

- DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
- und dem BMVBW Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Ziel der Studie war es, die Immobilienwirtschaft als integralen „Teil eines Ganzen“ darzustellen. Es sollte die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Immobiliensektors anhand ausgewählter Sachverhalte analysiert sowie auf Kenntnis- und Informationslücken hingewiesen werden.

Die Begriffsbestimmung scheint auf den ersten Blick ganz einfach:

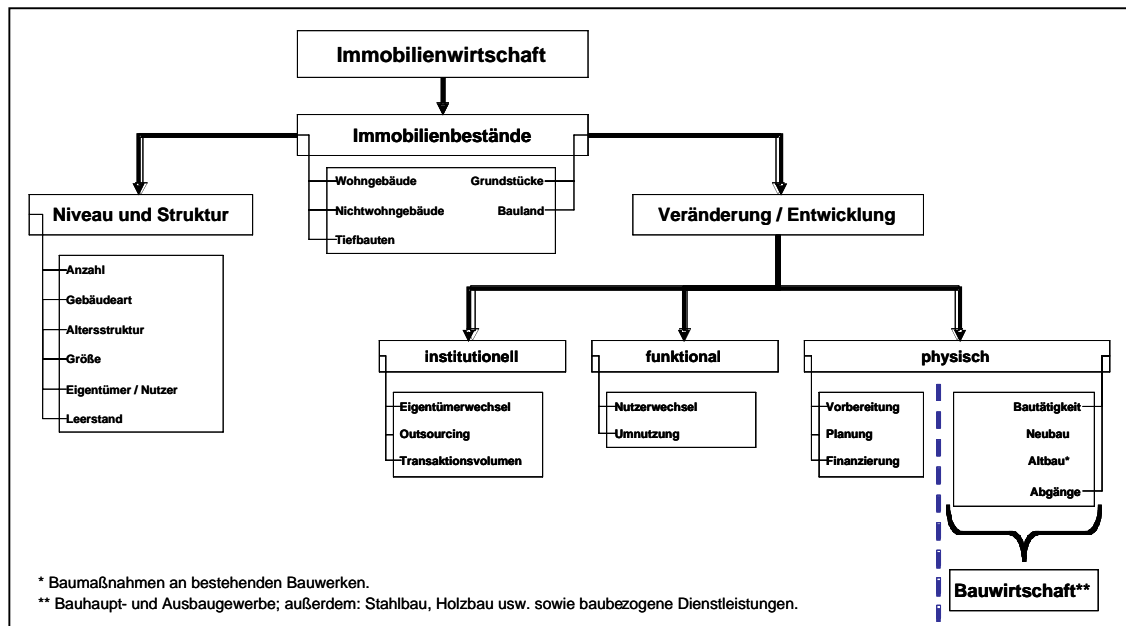
Als Immobilienwirtschaft bezeichnet man den funktional oder institutionell abgegrenzten Teilbereich einer Volkswirtschaft, der sich beschäftigt

- mit den Immobilienbeständen und deren Veränderungen
- sowie mit der Bewirtschaftung und Nutzung von Immobilien

Im Zusammenhang mit Immobilien ergeben sich sowohl zu den Bestands- als auch den Stromgrößen eine Reihe von Fragen nach Niveaus und Strukturen sowie nach Entwicklungen und Zusammenhängen, auf die es bislang keine befriedigenden Antworten gibt.

Für diese Studie wurde eine breite Abgrenzung der Immobilienwirtschaft verwendet: Immobilienbestände und deren Zusammensetzung nach Bauwerkskategorien, Alter und Eigentümern bzw. Nutzern sowie die institutionellen, funktionalen und physischen Veränderungen der Bauwerksbestände und deren Bewirtschaftung sind Gegenstand der Untersuchung.

Abbildung: Umfang und Abgrenzung der Immobilienwirtschaft



Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts (2005).

Immobilien weisen eine Reihe von Charakteristika auf, die bei anderen Gütern nicht oder nicht mit gleich starker Ausprägung anzutreffen sind:

- Standortgebundenheit und Sichtbarkeit bzw. optische Präsenz,
- lange Lebensdauer von hochgradig heterogenen Unikaten,
- auf der Wertbeständigkeit und strengen Formalien basierende Funktionen als Anlageobjekte und deren Beleihbarkeit
- sowie die nachhaltige Prägung der Umwelt und der Lebensbedingungen.

In der Wertschöpfungskette von Immobilien dauert die Nutzungsphase fünfzig oder mehr Jahre. Sie ist von Eigentümer- und Nutzerwechseln oder phasenweisem Leerstand gekennzeichnet. Vorgelagert ist die Entstehungsphase, die vom Bauwunsch und der Projektidee über Planung und Finanzierung bis zur Bauausführung und Fertigstellung reicht. Die Verwertungsphase wird häufig nicht durch physischen Verfall, sondern entweder von ökonomischem Leerstand oder von lohnenderen Alternativnutzungen eingeleitet. Es kommt zum Abriss, Rückbau oder Flächenrecycling.

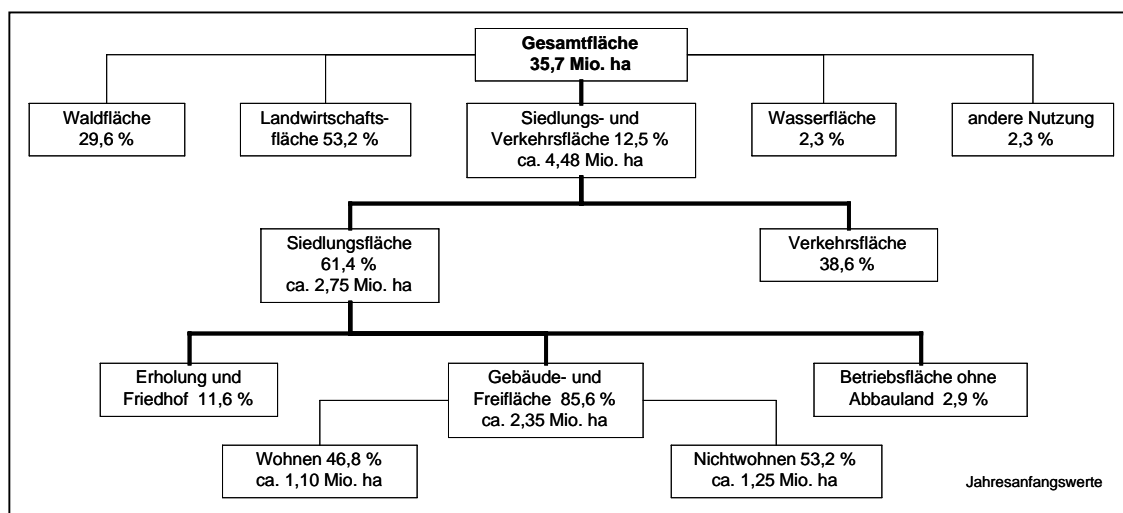
Neben Primärfunktionen (Wohnen, Arbeit, Freizeit, Ver- und Entsorgung) erfüllen Immobilien eine Reihe von Zusatzfunktionen, die von der Altersvorsorge über die Kreditbesicherung bis zur Denkmaleigenschaft und den darauf gerichteten Tourismus sowie den Konsum-Multiplikator reichen.

3. Bodennutzung, Immobilienwerte und erweitertes Nettovermögen

Die Ausklammerung von Grund und Boden als „Nichtproduzierte Vermögensgüter“ bei der Berechnung des (produktiven) Kapitalstocks stützt sich zwar auf eine internationale Konvention, die Begründung kann gleichwohl nicht vollständig überzeugen. Grundstücke sollten daher als eine besondere Art von „produzierten Vermögensgütern“ angesehen und mit angemessenen Werten im Kapitalstock berücksichtigt werden.

Die Gesamtfläche Deutschlands beträgt rund 35,7 Mio. ha. Auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche entfielen 2003 mit fast 4,5 Mio. ha etwa 12,5% der Gesamtfläche.

Abbildung: Struktur der Bodennutzung 2003 nach Nutzungsarten



Quelle: Statistisches Bundesamt (2002 – Bodenstatistik); Schätzungen des ifo Instituts.

Für die Abschätzung des Wertes der bebauten Grundstücke wird mangels realitätsnaher Grundstückspreise auf die amtlich nachgewiesenen durchschnittlichen Kaufwerte für (unbebautes) Bauland zurückgegriffen. Verwendet man für das Bundesgebiet die jeweils am besten geeigneten Angaben für die Unterkategorien der Siedlungs- und Verkehrsfläche, so erhält man 1.684 Mrd. € als „vorsichtigen“ Schätzwert für die bebauten Grundstücke bzw. knapp 2 Billionen € für die Gesamtfläche.

Das gesamte Immobilienvermögen, das sowohl den (Wiederbeschaffungs-)Wert sämtlicher Bauten als auch diesen geschätzten Grundstückswert umfasst, erreichte somit 2003 einen Wert von 7.217 Mrd. € Einschließlich der Ausrüstungsgüter und sonstigen Anlagen beläuft sich das derart erweiterte Anlagevermögen auf 8,21 Bio. € Der Anteil der Immobilien daran beträgt knapp 88%.

4. Beiträge der Bau- und Immobilienwirtschaft zur Gesamtleistung

Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft kann auch an unterschiedlichen, aber wiederum gleich dimensionierten oder in Geldeinheiten bewerteten Stromgrößen aufgezeigt werden. Hierzu gehören die Bauinvestitionen und die Fertigstellungen, mit denen die Bauwerksbestände (aber nicht die Grundstückswerte) wert- oder mengenmäßig fortgeschrieben werden, sowie Leistungen und Beschäftigte bzw. Erwerbstätige des Baugewerbes und des Grundstücks- und Wohnungswesens. Weitere Aufschlüsse ergeben sich aus konsistenten Analysen der Verflechtungsbeziehungen mit den übrigen Wirtschaftszweigen und der Endnachfrage.

Der Bauanteil am Bruttoinlandsprodukt (BIP) als gebräuchlichstem Konzept zur Messung der gesamtwirtschaftlichen Leistung ist seit 1991 (12,8%) zunächst angestiegen (1994: 14,9%), danach aber zurückgegangen. Der Anteilswert lag 2004 bei 10,2%. Gemessen an diesem Indikator war die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bauwirtschaft in den letzten Jahren rückläufig.

Die Bruttowertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens, dem in den VGR die Unternehmen mit einschlägigem Schwerpunkt und alle über den Markt abgewickelten Immobilien-Leistungen sowie der ganze Wohnungssektor zugeordnet werden, erreichte 2002 rund 249 Mrd. €. Das Baugewerbe brachte es auf etwa 89 Mrd. €.

**Der Anteil des Grundstücks- und Wohnungswesens an der Bruttowertschöpfung betrug 1991 erst 9,5%, 2002 aber bereits 12,7%.
Beim Baugewerbe ging er von 6% auf 4,5% zurück.**

Werden die hiermit (nur unvollständig) nachgewiesenen Leistungen zur Veränderung, Erhaltung und Bewirtschaftung der Immobilienbestände zusammengefasst, so erreicht dieser breiter abgegrenzte Sektor mit rund einem Sechstel der Bruttowertschöpfung ein beachtlich hohes Gewicht.

2003 waren statistisch zusammengefasst 389.729 Erwerbstätige im Grundstücks- und Wohnungswesen beschäftigt; diese Zahl ist seit 1997 um fast 15% angestiegen.

Die Diskrepanz zum Wertschöpfungsanteil dieses Wirtschaftsbereichs (12,7%) resultiert aus der Einbeziehung des gesamten Wohnungssektors. Aussagen zur Sektorproduktivität lassen sich daraus nicht ableiten, weil der hierbei geleistete Arbeitseinsatz nicht vollständig erfasst wird.

Das Baugewerbe beschäftigte 2003 etwas mehr als 2,3 Mio. Erwerbstätige. 1997 waren es noch knapp 3 Mio. (- 23%).

Nach der neuen Dienstleistungsstatistik erzielten 2002 über 165.000 Betriebe, die mit ihrem Schwerpunkt immobilienwirtschaftliche Leistungen erbrachten, einen Umsatz von 98,15 Mrd. €. Ein Drittel des Bewirtschaftungsumsatzes kommt aus der Vermittlung und zwei Drittel aus der Verwaltung.

Tabelle: Kennziffern für das Grundstücks- und Wohnungswesen 2002

Dienstleistungsstatistik 2002				Tätige Personen am 30. September 2002					
NACE	Bezeichnung	Betriebe	Umsatz (in 1 000 Euro)			insgesamt	darunter Lohn- und Gehalts- empfänger		
70	Grundstücks- und Wohnungswesen	165 576	%	98 152 591	%	389 729	%	235 994	%
70.1	Erschließung, Kauf und Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	9 710	5,9	22 714 225	23,1	43 718	11,2	37 791	16,0
70.2	Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	125 476	75,8	60 425 926	61,6	235 517	60,4	113 852	48,2
70.3	Vermittlung und Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	30 390	18,4	15 012 440	15,3	110 494	28,4	84 350	35,7

Quelle: Statistisches Bundesamt (2004 – Dienstleistungsstatistik)

5. Abschätzung des fiktiven Bewirtschaftungspotenzials

Die Eigentümer und/oder die Nutzer der Grundstücke und Bauwerke sowie die Betreiber bewirtschaften ihre Immobilienbestände häufig in Eigenregie. Die Bewirtschaftung der Gebäude und Tiefbauten erfolgt also nur zum Teil über den Markt. Produktionswert und Bruttowertschöpfung werden insoweit statistisch nicht erfasst und deshalb nicht dem Immobiliensektor zugeordnet.

Wenn die Bewirtschaftungsleistungen nicht überwiegend in Eigenregie erfolgten, sondern vollständig über den Markt bezogen würden, so ergäben sich für den Immobiliensektor rechnerisch wesentlich höhere Umsatz- und Wertschöpfungszahlen. Im Rahmen dieser Studie wurde deshalb ein fiktiver Bewirtschaftungsumsatz geschätzt.

Der hierzu aus DID-Daten berechneten Netto-Bewirtschaftungs-Koeffizient liegt in einer Spannbreite von 0,8% bis 1,2% pro Jahr. Daraus ergibt sich für 2003 bezogen auf das Nettoimmobilienvermögen ein fiktives Bewirtschaftungspotenzial zwischen rund 58 und fast 87 Mrd. €

Vergleicht man diese Schätzergebnisse der Bewirtschaftung für die Marktlösung von Immobilien mit dem Umsatz der statistischen Untergruppe „Verwaltung“ (rund 10 Mrd. €), so erreichen die hypothetischen Erlöse aus der Bewirtschaftung von Immobilien mit den niedrigen, aber realistischen Koeffizienten-Werten das Sechs- bis Siebenfache der statistisch erfassten Umsätze.

6. Produktionswert, Verflechtungsbeziehungen, Transaktionen und Erwerbstätige

Mit der Analyse der Liefer- und Leistungsströme innerhalb der eng abgegrenzten Immobilienwirtschaft und zu den übrigen Wirtschaftszweigen sowie zu den Komponenten der Endnachfrage, also der intra- und intersektoralen Verflechtungsbeziehungen nach den Input-Output-Tabellen, wird die Einbettung dieses Sektors in den Produktionsprozess der Gesamtwirtschaft aufgezeigt. Da für die Aufteilung keine neueren Informationen vorliegen, muss hierbei auf Daten aus dem Jahr 2000 zurückgegriffen werden.

Der Produktionswert des Grundstücks- und Wohnungswesens erreichte 2000 etwas mehr als 310 Mrd. €. Mit fast 243 Mrd. € oder 78,2% entfiel der größte Teil auf die Bruttowertschöpfung.

Das Grundstücks- und Wohnungswesen hat 2000 für über 61 Mrd. € Waren und Dienstleistungen von Unternehmen des eigenen Produktionsbereichs oder anderer Subsektoren erhalten. Mehr Vorleistungen als vom Baugewerbe wurden von den unternehmensnahen Dienstleistungen bezogen, wie beispielsweise Architekten und Ingenieure, Wach- und Sicherheitsdienste, Werbeagenturen und Gebäudereinigung, Kreditinstitute (z. B. Hypothekbanken und Bausparkassen), die öffentliche Verwaltung (z. B. Genehmigungsbehörden und Bauverwaltung) sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen.

In Deutschland wurde 1996 mit mehr als 160 Mrd. € im Zeitverlauf das höchste Transaktionsvolumen mit Immobilien realisiert. Für 2004 wird das Volumen auf 114 Mrd. € geschätzt (Quelle: GEWOS GmbH).

Bis 1997 wurde mit Eigentumswohnungen das höchste Transaktionsvolumen erzielt (2004: 28 Mrd. €), seitdem haben die Eigenheime die Spitze übernommen (2004: 38 Mrd. €). Auf Gewerbeobjekte und unbebaute Grundstücke entfallen nahezu gleich große Umsatzanteile (2004: 20 bzw. 18 Mrd. €). Demgegenüber bleiben die Umsätze mit Mehrfamiliengebäuden deutlich zurück (2004: 10 Mrd. €).

Zu den Wohnimmobilienpreisen hat die Deutsche Bundesbank 2003 (basierend auf Daten der BulwienGesa AG) „quasi-amtliche“ Zeitreihen vorgelegt, regelmäßige Aktualisierungen sind bereits erfolgt bzw. geplant. Danach sind die Preise für standardisierte Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen im letzten Vierteljahrhundert zwar deutlich gestiegen (+ 96% bzw. + 74%), deflationiert mit dem Verbraucherpreisindex jedoch konstant geblieben oder sogar leicht gefallen. Weder sind ein größeres Inflationspotential noch Deflationsrisiken zu erkennen.

Bei den Preisen für Nichtwohnbauten ist die Situation anhaltend unbefriedigend: Vom Statistischen Bundesamt gibt es zwar Preisindices für die nach Sparten differenzierten Bauinvestitionen, aber nicht mit ausreichender Untergliederung für Immobilienbestände.

Das Baugewerbe hatte 2000 fast 2,8 Millionen Erwerbstätige. Wenn davon ausgegangen wird, dass der Pro-Kopf-Output bei den Lieferungen des Baugewerbes an das Grundstücks- und Wohnungswesen genauso hoch war wie im Durchschnitt, dann waren rund 229.000 Erwerbstätige des Baugewerbes für die Erbringung von Vorleistungen für die Immobilienwirtschaft eingesetzt.

Mit dem gleichen methodischen Ansatz erhält man 14.000 Erwerbstätige im Kreditgewerbe, 369.000 im Sektor Unternehmensbezogene Dienstleistungen, 41.000 bei Dienstleistungen der öffentlichen Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung sowie 6.000 im Entsorgungssektor als für das *Grundstücks- und Wohnungswesen* eingesetztes Personal. Für intrasektorale Vorleistungen der Immobilienwirtschaft kommen 8.000 Erwerbstätige hinzu. Auf die von anderen Produktionsbereichen bezogenen Vorleistungen entfallen nur relativ kleine Beschäftigtenzahlen.

Betrachtet man sämtliche für die Errichtung, Modernisierung und Erhaltung sowie für die Bewirtschaftung von Bauwerken erbrachten Leistungen als Vorprodukte für die angestrebte Bereitstellung von Immobiliennutzungen, so können sämtliche Erwerbstätigen des Baugewerbes und des Grundstücks- und Wohnungswesens (2000 rund 2,8 Mio. bzw. 400.000 Erwerbstätige) als direkt für diese Aktivitäten eingesetzt angesehen werden.

Als mengenmäßige Messziffer für die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft ergibt sich, dass für die Bereitstellung von Immobiliennutzungen sowie die Erweiterung, Modernisierung und Substanzerhaltung des Bauwerksbestandes 2000 etwa 3,6 Millionen Arbeitsplätze erforderlich waren. Dies entspricht etwa einem Anteil von einem Zehntel aller Erwerbstätigen.

7. Zukunftsperspektiven für die Bau- und Immobilienwirtschaft

Im Wortsinne „auf den ersten Blick“ hat jeder von uns tagtäglich mit Immobilien zu tun: Wohnung, Transportwege, Arbeitsplatz oder Ausbildungsstätte, Freizeit- oder Sportanlage. Es sind die Immobilienbestände, die maßgeblich die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft bestimmen. Ein hohes mikro- und makroökonomisches Gewicht haben aber auch die bau- und immobilienwirtschaftlichen Stromgrößen, durch die diese Bauwerksbestände verändert, erhalten und bewirtschaftet werden: Bauinvestitionen, Altbauerneuerung und Gebäudebewirtschaftung sowie die vielfältigen Zusatzfunktionen und -wirkungen von Immobilien, also z. B. Kapitalanlage, Alterssicherung, Baudenkmäler und Tourismus, auf die in dieser Kurzfassung nicht näher eingegangen werden kann.

Der lange Produktionsvorlauf, die hohe Nutzungs- und Lebensdauer sowie die Bindung von großen Kapitalbeträgen haben dazu geführt, dass die Immobilienwirtschaft von der schwachen Konjunkturentwicklung besonders negativ betroffen wurde.

Die Baukonjunktur sowie die Nachfrage nach Immobilien und deren Nutzung werden auch noch 2005 zur Schwäche tendieren und sich mittelfristig nur langsam erholen.

Selbst wenn der Tiefpunkt der Baukonjunktur im größten europäischen Markt demnächst erreicht wird, bleiben die Branchenaussichten auch mittelfristig eher gedrückt; der Anpassungsdruck auf Kapazitäten und Strukturen im Bausektor hält unvermindert an. Daraus resultiert die Gefahr, dass der Modernitätsgrad des Bauvermögens weiter sinkt, weil zu wenig für Substanzerhaltung und -erneuerung getan wird.

Mittelfristig steigt die Zahl der Privathaushalte, die Wohnfläche pro Einwohner und möglicherweise auch die Betriebsfläche pro Beschäftigten nehmen weiter zu, die Wohneigen-

tumsquote und die Nutzeransprüche an die Ausstattungsqualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden steigen ebenfalls. Hieraus ergeben sich Impulse nicht nur für die Bautätigkeit und für die Nachfrage nach Immobiliennutzungen, sondern auch für Wachstum und Beschäftigung in der Gesamtwirtschaft.

In der Diskussion um die langfristige Perspektive der Immobilienmärkte wird – vor dem Hintergrund einer räumlich differenzierten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung – von sehr unterschiedlichen Entwicklungspfaden in den einzelnen Immobilienmarktregionen ausgegangen. Um Fehleinschätzungen zu vermeiden, ist die Verfügbarkeit von umfassenden, konsistenten statistischen Informationen auch auf regionaler Ebene von großer Bedeutung.

Die Immobilienwirtschaft kommt als Begriff in den offiziellen Systematiken nicht vor, was zur Untererfassung ihrer Leistungen und zur Unterschätzung ihres gesamtwirtschaftlichen Gewichts beiträgt. Ihre relative Bedeutung hat in den letzten Jahren – selbst in der (zu) engen Abgrenzung der amtlichen Statistik als Grundstücks- und Wohnungswesen – auf jeden Fall deutlich zugenommen.

Es gibt Anzeichen dafür, dass sich der Strukturwandel in der Immobilienwirtschaft als ein wichtiger Teil des Dienstleistungssektors mit hohem Tempo fortsetzen wird.

Der Anteil der erfassten Immobiliendienstleistungen und damit die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft und ihr Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt werden weiter zunehmen.

Die messbaren Verflechtungen der zunehmend professionalisierten und effizienter agierenden Immobilienwirtschaft mit anderen Wirtschaftszweigen und dem Staat werden noch enger, vielfältiger und effektiver als sie es ohnehin schon sind. Trotz des reichlich vorhandenen Kapitals, das nach Anlagemöglichkeiten sucht, wird sich die Immobilienwirtschaft nur in kleinen Schritten von der Talsohle lösen können.

Für die genauere Beobachtung dieser Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft fehlen aussagekräftige, sowohl konsistente und angemessen untergliederte als auch aktuelle Daten, mit denen differenzierte Analysen zu bestimmten Sachverhalten bzw. Problemstellungen mit anspruchsvollen Methoden durchgeführt werden können.

Diese großen Daten- und Erkenntnislücken sollten nicht bloß als „bedauerlich, aber nicht zu vermeiden und deshalb hinzunehmen“ abgetan werden. Sie können zu gravierenden Fehlentscheidungen mit schwerwiegenden Konsequenzen für private und institutionelle Investoren oder Nutzer sowie für die Gesamtwirtschaft führen. Die rasch und nachhaltig zu intensivierenden Bemühungen um eine bessere Deckung des großen Daten- und Forschungsbedarfs sollten nach Möglichkeit auf die europäische Ebene abzielen.

Die Immobilienbranche wurde bislang in Deutschland und in Teilen von Europa in ihrer Bedeutung unterschätzt. Im Zuge des beschleunigten Strukturwandels haben sich aber tiefgreifende Veränderungen und eine neue Dynamik ergeben, die es aufmerksam zu beobachten und kritisch zu analysieren gilt.

München, im Juli 2005