

Führung / Kommunikation

BID, Haus & Grund, gif und DV - Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“ - Stabilitätsfaktor und wirtschaftlicher Anker für ganz Europa

Die Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“, die von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) und den großen Immobilienverbänden BID, Haus & Grund und DV am 14. Juni präsentiert wurde, zeigt erstmals Besonderheiten des deutschen Immobilienmarktes im internationalen Vergleich auf. Der deutsche Immobilienmarkt ist mit einem Vermögenswert von 11,2 Billionen Euro nicht nur ein Stabilitätsfaktor der deutschen Volkswirtschaft, sondern bildet aufgrund seiner besonderen Struktur zunehmend einen wirtschaftlichen Anker für ganz Europa. Das zeigt unter anderem die zunehmende Konvergenz wichtiger europäischer Länder und die geringe Volatilität bei der Wohnungskreditvergabe in Deutschland.

Verfasser der Studie sind Prof. Dr. Michael Voigtländer (IW Köln) und Prof. Dr. Tobias Just (IRE|BS, Universität Regensburg). „Es ist keine leichte gesellschaftliche Aufgabe, energetisch und umweltschonend korrekt und gleichzeitig sozial ausgewogen auf etwa 14 Prozent des Bundesgebiets knapp 80 Prozent der deutschen Vermögenswerte zu managen,“ so Prof. Tobias Just. „Lediglich Österreich und Schweden erreichen in ihren Strukturen ein höheres Nettoimmobilienvermögen pro Kopf als Deutschland mit seinen knapp 100.000 Euro pro Kopf.“

Prof. Michael Voigtländer weist auf die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Arbeitgeber hin: „Drei Millionen Beschäftigte arbeiten – überraschend kleinteilig strukturiert – in 817.000 Unternehmen. Und das nahezu krisensicher im Verlauf der letzten Jahrzehnte.“ Mit einer Bruttowertschöpfung von über 500 Milliarden Euro vereinigt die Immobilienwirtschaft immerhin 18 Prozent der deutschen Wirtschaftsleistung.

Die Gründe für die gute Position der deutschen Immobilienwirtschaft liegen nur in geringem Maße im Preis- und Mietanstieg der letzten Jahre in den Großstädten begründet. Hierzu nimmt die Studie aber kritisch Stellung. Vielmehr sind es Faktoren wie die vielschichtige Eigentümerstruktur im Wohnungsmarkt, das Nebeneinander von mehreren starken Städten mit attraktiven Gewerbeimmobilienmärkten oder auch die langfristigen Zinsen und die sicherheitsorientierte Finanzierungskultur, die den deutschen Immobilienmarkt zu einer Blaupause für die mögliche künftige ökonomische Entwicklung in Europa machen.



Zur Studie hier als
PDF per KLINK

Was bedeutet das für die Politik?

Die Stärke und Stabilität der deutschen Immobilienbranche ist aber kein Selbstläufer, wie die Autoren der Studie verdeutlichen. Aufgrund der unterschiedlichen Akteure und der heterogenen Märkte bedarf es passgenauer politischer Maßnahmen, die die vielschichtigen Wechselwirkungen mit anderen Märkten mitdenkt. Durch die heterogene Struktur reagieren Immobilienmärkte langsamer, was wiederum eine höhere Anpassungsflexibilität der Akteure erfordert, etwa durch niedrigere Transaktionskosten.

„Was wir deshalb brauchen, ist eine Senkung der Grunderwerbsteuer durch die Länder auf ein bundesweites, investitionsfreundliches Niveau von 3,5 Prozent“, fordert der BID-Vorsitzende Andreas Ibel. „Zudem müssen die Kommunen die Baulandvergabe und das Planungsrecht beschleunigen und vereinfachen, ebenso wie die Verfahren im Planungsrecht. Neben Ländern und Kommunen ist hier auch die neue Bundesregierung gefragt, um Bauen in den heterogenen deutschen Immobilienmärkten einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen. Unter anderem muss das Normungswesen auf den Prüfstand gestellt und die ordnungsrechtlichen Anforderungen für das Bauen wieder auf einfache und kostengünstige Standards zur Gefahrenabwehr beschränkt werden.“

Tabelle 2-1: Strukturdaten der Immobilienwirtschaft im engen und weiteren Sinne

| Wirtschaftszweig | Anzahl der Unternehmen | Umsatz in Mio. Euro | Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte |
|--|------------------------|---------------------|--|
| | 2015 | 2015 | 2016* |
| Immobilienhandel | 15.128 | 18.493 | 9.966 |
| Vermietung und Verpachtung | 232.854 | 97.829 | 108.475 |
| Vermittlung und Verwaltung | 54.282 | 29.545 | 133.859 |
| Immobilienwirtschaft i.e.S. | 302.264 | 145.867 | 252.300 |
| Anteil an Immobilienwirtschaft i.w.S. | 36,99% | 30,12% | 8,28% |
| Architektur-/ Ingenieurbüros** | 77.302 | 26.042 | 214.352 |
| Bauwirtschaft | 364.476 | 269.959 | 1.801.714 |
| davon Tiefbau | 8.955 | 29.524 | 209.082 |
| Immobilienfinanzierer/ KAGs** | 1.758 | 7.105 | 161.787 |
| Beteiligungsgesellschaften** | 5.121 | 5.072 | 12.430 |
| Hausmeisterdienste | 21.579 | 4.903 | 89.789 |
| Gebäudereinigung** | 27.783 | 16.130 | 431.781 |
| sonstige Dienstleister** | 16.823 | 9.128 | 84.398 |
| Immobilienwirtschaft i.w.S. | 817.106 | 484.206 | 3.048.551 |
| Anteil an allen UN in Deutschland | 25,1% | 7,4% | 9,5% |

* Stichtag: 30.09.2016

** Angaben basieren auf eigenen Schätzungen bzw. Fortschreibungen

Neben diesen zentralen Empfehlungen muss sich die Bundespolitik noch stärker um die wachsenden Entwicklungsunterschiede kümmern. Dies fordert Rolf Buch, Vizepräsident des Deutschen Verbandes. „Dynamische und hochpreisige Märkte mit erheblichem Neubaubedarf stehen Schrumpfungsregionen mit Preisverfall, Leerständen und Rückbaubedarf gegenüber.“ Auch wächst mancherorts die Kluft zwischen angesagten Stadtteilen und städtischen Problemvierteln. „Hier wünschen wir uns eine einheitliche Bundespolitik, die den regionalen Ausgleich und die Stabilisierung sozialer Brennpunkte unterstützt“, so Buch.

Manche politischen Entscheidungen zulasten der Vermieter sind angesichts des Engagements der privaten Einzeleigentümer auf dem Wohnungsmarkt umso weniger nachvollziehbar, betont Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund. So weist die Studie unter anderem nach, dass neben Selbstnutzern und professionell gewerblichen Wohnungsvermietern etwa 37 Prozent oder 15 Millionen Wohnungen von privaten Kleinvermietern angeboten werden. „In ihrer großen Mehrheit werden die Vermieter dadurch nicht reich“, so Warnecke. Nichtsdestotrotz ist laut diesem Gutachten die Zahl der privaten Vermieter zwischen 2011 und 2015 um 330.000 gestiegen, was einer Steigerung von rund 9 Prozent entspricht. Dieser Anstieg ist trotz der politischen Rahmenbedingungen und vor allem wegen des günstigen Zinsumfeldes und der gestiegenen Nachfrage zustande gekommen.

Andreas Schulten, zuständiger Vorstand bei der gif, verwies abschließend auf die noch unzureichende Markttransparenz: „Wichtig ist, dass wir diese Studie immer wieder neu auflegen, um die generell noch unbefriedigende Datenlage jedes Mal zu verbessern und zentrale Zusammenhänge immer präziser zu benennen. Gerade der in dieser Auflage neue internationale Vergleich wird uns auch in den kommenden Jahren sicher noch beschäftigen. Das sind wir der zunehmend europaweit oder sogar global agierenden Branche schuldig.“

Marion Hoppen