

Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013

Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

- THESENPAPIER ZUM PRESSEGESPRÄCH AM 22.10.2013 -

Wissenschaftliche
Bearbeitung:



Im Auftrag von:



Unter Mitwirkung von:



1. Die Immobilienwirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft. Mit einer Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im weiten Sinne (inkl. der Bauwirtschaft, Finanzierung und weiterer Dienstleister) im Jahr 2011 von 434 Milliarden Euro erreichte die Branche einen Anteil von 19 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. In der engen Abgrenzung (nur Vermietung, Verpachtung, Vermittlung und Verwaltung) summiert sich die Wertschöpfung noch auf 264 Milliarden Euro, womit sie mehr als dreimal so groß ist wie zum Beispiel die Wertschöpfung des Fahrzeugbaus (81 Milliarden Euro) und größer als jene des gesamten Handels (226 Mrd. Euro).
2. Die Immobilienbranche ist sehr wettbewerbsintensiv. 286.000 Unternehmen bieten in Deutschland immobilienwirtschaftliche Leistungen im engen Sinne an; hinzu kommen noch 3,9 Millionen Kleinvermieter, die allein 2011 Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von 47 Milliarden Euro erzielten, und auch die 16,8 Millionen Selbstnutzer von Immobilien sind ein zentraler Faktor in der Immobilienwirtschaft.
3. Ein Großteil des Vermögens der deutschen Haushalte und Unternehmen ist in Immobilien gebunden. Der Wert aller Immobilien und Grundstücke addiert sich auf 10,1 Billionen Euro. Der Großteil davon entfällt auf den Wohnungsbestand, der sich in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich, aber im Trend mit nachlassenden Zuwächsen, vergrößert hat. Heute stehen jedem Bundesbürger 43,0 m² Wohnfläche zur Verfügung, im Jahr 1991 waren es nur 34,9 m². Die großen Herausforderungen liegen heute nicht mehr in der quantitativen Wohnungsversorgung, sondern darin, für angemessene Qualitäten zu sorgen. Dies betrifft in einigen Ballungsräumen das Segment erschwinglichen Wohnens und für Deutschland insgesamt das Segment barrierearmen Wohnens. Schätzungen zufolge sind nur rund 1 bis 2 % des Wohnungsbestandes altersgerecht, allein die Zahl der 80-Jährigen wird sich aber innerhalb von 30 Jahren auf über 8 Millionen nahezu verdoppeln. Um den Bedarf an barrierearmen Wohnungen zu decken, müssten rd. 40 Milliarden Euro in den deutschen Wohnungsbestand investiert werden.
4. Im Immobilienmarkt wurden im Durchschnitt der Jahre 1991 bis 2012 jährlich Objekte im Wert von 130 Milliarden Euro gehandelt. Gerade anhand des Transaktionsvolumens lässt sich die Situation auf den deutschen Immobilienmärkten gut ablesen. So stieg das Transaktionsvolumen im Vorfeld der Finanzkrise und bedingt durch große Wohnungstransaktionen auf über 190 Milliarden Euro an, ehe es dann wieder auf 135 Milliarden zurückging – insbesondere große Portfolio- und gewerbliche Immobilientransaktionen waren von dieser heftigen Bewegung betroffen. Mit 168 Milliarden Euro hat sich das Transaktionsvolumen im Jahr 2012 wieder deutlich gesteigert. Die Erhöhung der Grunderwerbsteuer belastet Transaktionen und reduziert damit künftig das gesamte Immobilientransaktionsvolumen.
5. Auf den ersten Blick sind die Folgen der Finanzkrise an der Preisentwicklung deutscher Immobilien nicht ablesbar: Insgesamt zeichnet sich der deutsche Immobilienmarkt durch eine große Preisstabilität aus. Dies gilt sowohl für die Wohnungs- als auch die gewerblichen Immobilienmärkte. Zwar steigen derzeit die Wohnungspreise vor allem in Ballungs-

räumen und Universitätsstandorten, aber der Aufbau einer spekulativen Blase ist nicht erkennbar. Vielmehr lässt sich die Preisentwicklung durch eine stark steigende Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen bei gleichzeitig geringer Ausweitung der Bautätigkeit erklären. Nur in wenigen hochpreisigen Teilmärkten steigen die Wohnungspreise deutlich schneller als die Mieten. Hier könnte von einer (moderaten) Übertreibung gesprochen werden. Eine gesamtwirtschaftliche Gefährdung geht von dieser Fehlentwicklung nicht aus.

6. Gleichwohl muss die Preisentwicklung und auch die Transaktionsentwicklung kontinuierlich und kleinräumig beobachtet werden. Trotz großer Fortschritte in der Verfügbarkeit immobilienwirtschaftlicher Daten für deutsche Märkte gibt es hier weiterhin Mängel, gerade was die Situation bei Gewerbeimmobilien angeht. Insbesondere bei Transaktionsdaten ist die Lage unbefriedigend, denn grundsätzlich werden die Daten durch die Gutachterausschüsse erfasst. Sie werden jedoch nur unzureichend publiziert.
7. Ursächlich für die Preisentwicklung in den Ballungsräumen ist auch die demografische Entwicklung. Allein die starke Nettozuwanderung von insgesamt rd. 650.000 Menschen in den Jahren 2011 und 2012 hat die Nachfrage deutlich erhöht. Darüber hinaus wird sich die Nachfrage allen Vorausberechnungen nach auch künftig in den Metropolen erhöhen. Gleichzeitig gibt es eine wachsende Zahl von Regionen mit rückläufiger Einwohnerzahl (vor allem in Ostdeutschland und in Teilen Nord- und Westdeutschlands). Dieses Auseinanderdriften von starken und schwachen Regionen führt auch zu sehr uneinheitlichen immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen. Zum Teil werden die künftigen demografischen Entwicklungen bereits heute in den Preisen berücksichtigt, weitere Preisrückgänge in den besonders belasteten Gebieten sind dennoch sehr wahrscheinlich.
8. Die langfristige Preisstabilität ist eine Besonderheit und Stärke des deutschen Immobilienmarktes. Eine wichtige Rolle spielt hierbei der Mietwohnungsmarkt. Anders als in vielen anderen Ländern können deutsche Haushalte auf ein sehr differenziertes und hochwertiges Mietwohnungsangebot zurückgreifen. Die Gefahr der Überschuldung aufgrund des Erwerbs von Wohneigentum wird dadurch deutlich gemindert, Subprime-Märkte wie in anderen Ländern haben sich in Deutschland nie etabliert.
9. Insgesamt ist die Immobilienfinanzierung ein wichtiger Stabilitätsanker des deutschen Immobilienmarktes. Die ausgeprägte Festzinskultur, die konsequente Einforderung von Eigenkapital und die Anknüpfung an den Beleihungswert haben dazu geführt, dass größere Verwerfungen im Immobilienmarkt bisher ausgeblieben sind. Beispielhaft ist in Deutschland am aktuellen Rand die anfängliche Tilgungsquote gestiegen, während in vielen anderen Ländern in ähnlichen Marktkonstellationen Tilgungen zurückgefahren wurden. Umso kritischer muss darauf geachtet werden, wie sich aufgrund der neuen Finanzmarktregulierungen (vor allem Basel III) der Finanzierungsmarkt ändert.
10. Insbesondere sind Immobilienmärkte empfindliche Märkte, denn die dort gehandelten Vermögenswerte und Dienstleistungen betreffen existenzielle Bedürfnisse von Menschen. Hinzu kommt, dass die langen Planungs- und Bauvorlaufzeiten zu erheblichen Verzögerungen in der Marktanpassung führen. Daher sind regulatorische Änderungen mit Augenmaß vorzunehmen. Dies gilt auch für den Markt der indirekten Immobilienan-

lagen, dessen Volumen sich auf über 160 Milliarden Euro addiert. Scharfe regulatorische Einschnitte oder auch nur entsprechende Ankündigungen können hier zu massiven Kapitalabflüssen führen, die destabilisierend auf den Gesamtmarkt wirken können.

11. Eingriffe des Staates können unerwünschte Nebenwirkungen nach sich ziehen. Eine restriktive Mietendeckelung vor allem bei Neuverträgen aber auch im Bestand kann dazu führen, dass sich die Angebote an Mietwohnungen reduzieren und gleichzeitig ein verstärkter Überhang der Nachfrage entsteht. Internationale Erfahrungen belegen den Rückzug von Investoren aus dem Mietwohnungsmarkt und die negativen Folgen für Mieter. Sofern Vermieter die erzielbaren Mieten aufgrund mietrechtlicher Restriktionen nicht mehr erzielen dürfen, werden sie Bestandsinvestitionen zurückfahren oder Wohnungen an Selbstnutzer verkaufen, was Qualität und Quantität des Mietwohnungsmarktes beeinträchtigt. Außerdem ist auch eine Rückwirkung auf den Neubau nicht auszuschließen, da sich Investitionen vielfach nicht mehr lohnen und das eingesetzte Kapital nicht ausreichend rentiert.