

Dienstleistungen rund ums Haus

Branchenbericht Immobilienwirtschaft

Im Durchschnitt verbringt jeder Mensch fast ein Drittel seines Lebens (das Schlafen nicht mitgerechnet) in seinem Haus, in seiner Wohnung bzw. in deren direkter Wohnumgebung. Über ein Viertel seines Nettoeinkommens gibt ein deutscher Durchschnittshaushalt ausschließlich fürs Wohnen aus. Schon diese Zahlen belegen die enorme gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedeutung der „Immobilienwirtschaft“. Dazu gehören die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, der Kauf und Verkauf, die Vermietung, Verpachtung, Vermittlung und Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen. Zusammengenommen machen sie einen der produktivsten deutschen Wirtschaftszweige aus. Das Erstaunliche daran: kaum jemand weiß es.

Enorme wirtschaftliche Bedeutung

Nach einer Studie des Instituts für Wirtschaftsforschung (Ifo) entfallen rund 85 Prozent des deutschen Nettoanlagevermögens auf Immobilien wie Wohn- und Gewerbebauten oder Flughäfen, Krankenhäuser und Universitäten. Nur 14 Prozent des investierten Kapitals ist in Ausrüstungsgütern wie Maschinen und Fahrzeugen gebunden. Und lediglich ein Prozent machen immaterielle Anlagegüter wie Computerprogramme aus. In Zahlen: von rund 6,5 Billionen Euro, die für Vermögensgüter ausgegeben wurden, entfielen 5,5 Billionen Euro auf Immobilien, davon 3,2 Billionen alleine auf Wohnimmobilien.

Nach Ifo-Berechnung lag die Bruttowertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens (Käufe und Verkäufe, Vermietung und Verpachtung, Vermittlung und Verwaltung) bei fast 250 Milliarden Euro. Zum Vergleich: die Baubranche brachte es für den Vergleichszeitraum „nur“ auf etwa 89 Milliarden Euro. Den Anteil des Grundstücks- und Wohnungswesens am Bruttoinlandsprodukt bezifferte das Institut auf fast 13 Prozent. Handel, Gastgewerbe und Verkehr kamen im selben Zeitraum auf einen Anteil von 18 Prozent. Spitzenreiter war das verarbeitende Gewerbe mit einer Quote von gut 20 Prozent des Bruttoinlandsprodukts.

In Europa an der Spitze

Auch als Investoren spielen immobilienbezogene Unternehmen eine große Rolle. Beispiele liefern die gewerblichen Immobilienmärkte. Nach Informationen des internationalen

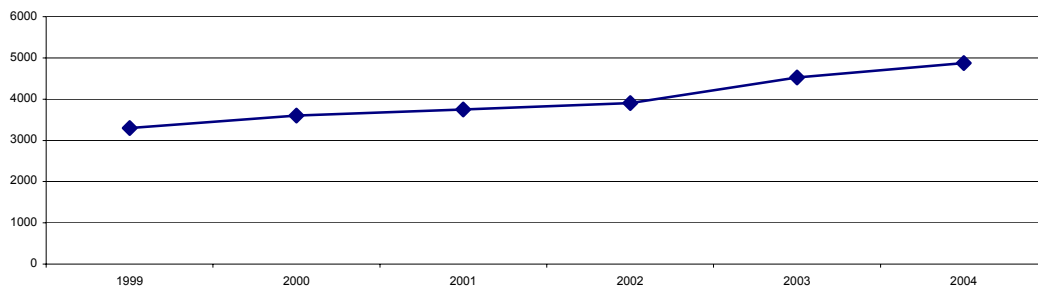
Maklerunternehmens Jones Lang LaSalle wechselten im Jahr 2004 allein in den großen deutschen Bürohochburgen Düsseldorf, Berlin, Frankfurt am Main, München und Hamburg Büro- und Geschäftshäuser im Wert von 4,7 Milliarden Euro den Besitzer. Deutsche Büro-, Einzelhandels- und Lagerimmobilien repräsentieren einen Wert von 1.052 Milliarden Euro. Damit weist Deutschland das europaweit größte gewerbliche Immobilienvermögen auf. Großbritannien kommt - trotz des deutlich höheren Preisniveaus - „nur“ auf 1.043 Milliarden Euro, Frankreich auf 805 Milliarden.

Jährlich werden fast 20 Milliarden Euro in den deutschen Wohnungsmarkt investiert. Die im Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bewegten Investitionsvolumina können sich ebenfalls sehen lassen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2002 knapp 20 Milliarden Euro in den deutschen Wohnungsmarkt investiert. Davon entfielen 72 Prozent auf die Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken und Gebäuden, 15 Prozent wurden mit der Erschließung sowie dem Liegenschaftshandel umgesetzt. Das Vermittlungs- und Verwaltungsgeschäft brachte es auf 13 Prozent am Gesamtanteil.

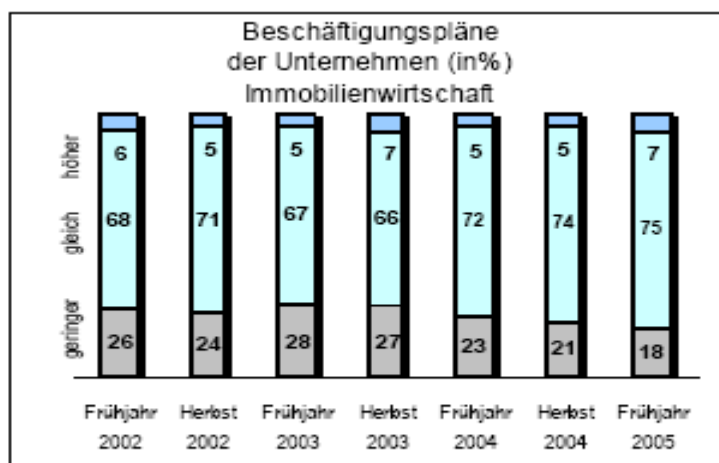
Mittelständisch geprägte Strukturen

Die Immobilienwirtschaft ist überwiegend von Klein- und Mittelbetrieben geprägt. Bundesweit gibt es in diesem Wirtschaftssektor zur Zeit rund 450.000 Betriebe, im Saarland insgesamt 13.564. Darunter sind 9.130 Kleingewerbetreibende (Makler, Hausverwalter, Hausmeisterservices usw.) und 4.434 im Handelsregister eingetragene Unternehmen. Die Zahl der Unternehmen steigt seit Jahren kontinuierlich an - sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene. Besonders zahlreich sind dabei Einzelunternehmen vertreten. Dies zeigt sich auch in der Gründungsstatistik der Ich-AGler und Überbrückungsgeldempfänger. In den beiden letzten Jahren machte die Branche permanent rund zehn Prozent aller Antragsteller aus.

Anzahl der Unternehmen in der Immobilienwirtschaft im Saarland



Gemäß DIHK-Dienstleistungsreport 2005 weist der Branchen-Beschäftigungssaldo gegenüber den Vorjahren für das aktuelle Jahr eine leichte Verbesserung aus. Drei viertel der befragten Unternehmer gaben an, ihren Mitarbeiterstamm im Jahr 2005 unverändert zu lassen. Gleichwohl: Von einer Erholung kann noch keine Rede sein. Im Jahr 2005 wollen 18 Prozent der befragten Unternehmen ihre Mitarbeiteranzahl reduzieren, nur 7 Prozent mehr Mitarbeiter einstellen. Bundesweit sind zur Zeit rund 600.000 Menschen in der Branche sozialversicherungspflichtig beschäftigt, im Saarland sind es rund 7.000.



Hohes Niveau in der Ausbildung

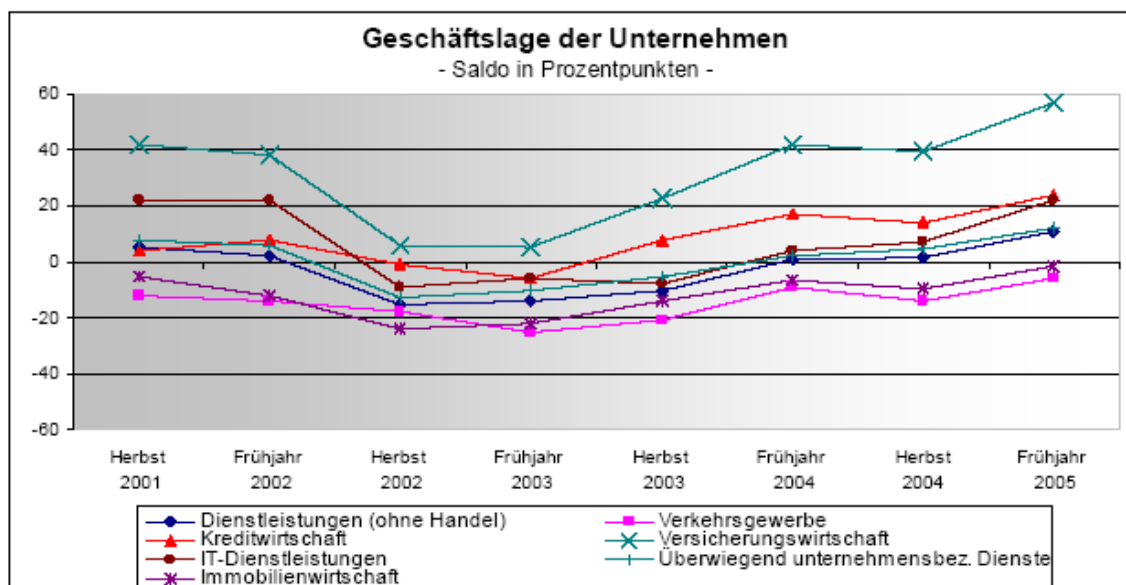
Trotz der wirtschaftlich schwierigen Zeit hat die Immobilienwirtschaft auch in den zurückliegenden Jahren ihren Ausbildungsauftrag erfüllt. Die Ausbildungsquote wurde konstant beibehalten. Der „Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ gehört dabei mit zu den anspruchsvollsten Berufsbildern, die es in Deutschland gibt. Die Qualifikation derer, die sich ausbilden lassen, liegt weit über dem Durchschnitt. Mehr als

zwei drittel der Immobilienkaufleute, die mit der Ausbildung beginnen, verfügen über Abitur. Damit entspricht das Zugangsniveau etwa dem der Bankkaufleute und der Versicherungskaufleute.

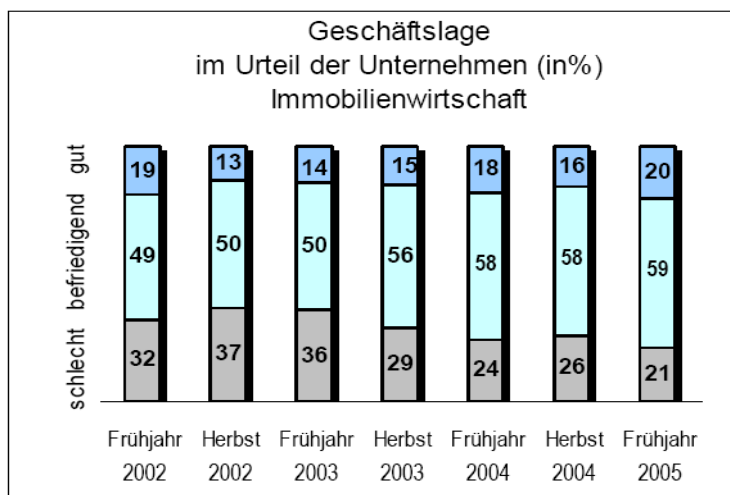
Breite Streuung der Tätigkeitsschwerpunkte

In der Öffentlichkeit weitgehend unbekannt ist die Struktur der Branche. Neben die Immobilienvermittlung tritt die Vermietung, die Verwaltung und der Handel mit Immobilien. Daneben gibt es die Bewertungssachverständigentätigkeit und die Finanzierungs- und Versicherungsvermittlung. Nicht vergessen werden dürfen die Bauträger, Architekten und auch die Stadtplaner, die zum Teil unmittelbar oder mittelbar dem Wirtschaftszweig zuzurechnen sind. Auch das Banken- und Rechtswesen ist eng mit der Branche verflochten. Die juristischen Voraussetzungen sind für die einzelnen Tätigkeiten unterschiedlich ausgestaltet. Zum Teil genügt die bloße Gewerbeanmeldung, zum Teil sind auch spezielle Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich. Fachliche Voraussetzungen zur Aufnahme der gewerblichen Tätigkeit werden ganz überwiegend vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. In Anbetracht der Mixtur der Branche und der Fülle der Anbieter ist es für den einzelnen Kunden schwierig, den Überblick zu behalten, an wen er sich wenden soll. Einschlägige Berufserfahrung oder eine entsprechende Ausbildung können dabei ein hilfreiches Kriterium sein. Auch sollte der Kunde sich überlegen, ob er mit einem Spezialisten, der sich etwa nur mit der Hausverwaltung oder dem Makeln befasst, oder mit einem Generalisten einen Vertrag schließen will.

Ende der Flaute in Sicht?



Noch im vergangenen Herbst war die Geschäftslage der Branche sehr unbefriedigend (Saldo minus 10 Prozentpunkte). Das hat sich nach dem aktuellen DIHK-Dienstleistungsreport wesentlich gebessert. Zwar beurteilt bundesweit noch immer gut ein Fünftel der Unternehmen die aktuelle Lage mit „schlecht“. Fast ebenso hoch ist aber inzwischen der Anteil derjenigen, die über gute Geschäfte berichten. Und immerhin 60 Prozent sind zufrieden. Hintergrund: Die noch im letzten Jahr sinkenden Büromieten scheinen mittlerweile wieder Boden gefunden zu haben. Auch sind die Leerstandsdaten - entgegen der Erwartung - nicht weiter angestiegen. Ob dies den Beginn einer Konsolidierung signalisiert, bleibt abzuwarten. Immerhin besteht die Hoffnung, dass die langsame Erholung der Binnenkonjunktur auch auf die Immobilienbranche abstrahlt.



Große regionale Unterschiede

Die Geschäftslage der Immobilienbranche hat sich in allen Regionen Deutschlands spürbar verbessert. Dennoch sind große regionale Unterschiede zu beobachten. Der lange boomende Süden Deutschlands ist nach einer vierjährigen Schwächephase wieder im positiven Bereich. Am besten läuft es im Norden Deutschlands. Hier wirkt sich der Eigenheimbau in den Speckgürteln der Großstädte positiv auf den Markt aus. Im Osten wie im Westen Deutschlands hat sich die Lage am Immobilienmarkt zwar verbessert, ist aber nach wie vor unbefriedigend. Dies gilt auch für das Saarland. Hier wirkt sich besonders die hohe Eigenheimquote aus: Der Handlungsspielraum ist für die Branche hierzulande von vorneherein schmaler als in den übrigen Regionen.

Geschäftslage der Unternehmen nach Regionen				
Prozentzahlen saldiert*				
Immobilienwirtschaft				
Regionen	Herbst 2003	Frühjahr 2004	Herbst 2004	Frühjahr 2005
Norden	-7	-1	-1	5
Westen	-16	-9	-10	-5
Osten	-22	-8	-12	-5
Süden	-7	-5	-11	3
Insgesamt	-14	-6	-10	-1

* Anteil der Besser-Meldungen minus Anteil der Schlechter - Meldungen.

Verhaltene Erwartungen

Nur rund 18 Prozent der befragten Unternehmen erwarten in den nächsten Monaten bessere Geschäfte. Dagegen rechnen 21 Prozent mit einer schlechteren Geschäftsentwicklung. Grund für diese verhaltene Einschätzung sind die Zweifel der Immobilienbranche, dass die hohen Leerstände schon bald zurückgehen. Hinzu kommen die absehbaren Folgen der demographischen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in Deutschland. Fazit: Im Ganzen werden die positiven binnenkonjunkturellen Signale zwar wahrgenommen, über ihre Nachhaltigkeit bestehen jedoch Zweifel. Das gilt auch für das Saarland, wo die Bevölkerung noch schneller schrumpfen wird als in Deutschland insgesamt.

Die Autorin

Ass. Heike Cloß

ist IHK-Geschäftsführerin

und Leiterin des Geschäftsbereichs

Recht und Fair Play,

Starthilfe und Unternehmensförderung

Telefon 0681/9520-600

e-mail: heike.closs@saarland.ihk.de