

BEDEUTUNG DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Das ist die Immobranche

3,8 Millionen Erwerbstätige in 707.000 Unternehmen, 389,5 Mrd. Euro Bruttowertschöpfung, knapp 9 Billionen Euro Immobilienbestand - die Zahlen zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft sind beeindruckend. Im Vorfeld der Bundestagswahl werden sie von Lobbyisten immer lauter propagiert. Doch tatsächlich entpuppt sich die Immobilienbranche bei näherem Hinsehen eher als Scheinriese. Denn bei den Millionen Erwerbstätigen sind Handwerker und Putzfrauen gleich mal mitgezählt. Und auch sonst darf man hinter die Zahlen das ein oder andere Fragezeichen setzen.

Elmar Schnorpfeil ist hörbar verwundert über die Frage, ob er sich als Teil der Immobilienwirtschaft fühlt. "Ich verbinde mich als Schnorpfeil GmbH nicht mit Immobilien. Wir bauen nur Autobahnen und Straßen", sagt der Bauunternehmer, der Geschäftsführer der Heinz Schnorpfeil Bau GmbH und Vorstandsmitglied der Bundesfachabteilung Straßenbau im Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) ist. Denn Straßen sind keine Immobilien.

Führende Vertreter der Immobilienbranche sehen das offenbar anders. Denn diese tragen gerne die eingangs genannten Zahlen wie eine Monstranz vor sich her. Offenbar sollen die großen Zahlen der Politik signalisieren: "Seht her, hier geht es um viele Wählerstimmen." Die Werte selbst beruhen auf der Studie "Wirtschaftsfaktor Immobilie" des Instituts der Deutschen Wirtschaft Köln (IW Köln), der Universität Mannheim und des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung aus dem Jahr 2009. In dem Papier wird der gesamte Bau einschließlich des Tiefbaus der Immobilienwirtschaft zugeschlagen. Und so gehen in den knapp 9 Billionen Euro schweren deutschen Immobilienbestand nicht nur knapp 40 Mio. Wohnungen, geschätzte 311 Mio. m² Bürofläche und 120 Mio. m² Einzelhandelsfläche ein, sondern etwa auch 644.000 km Straße sowie 38.000 km Eisenbahnstrecke jeweils inklusive Brücken und Tunnel oder 410.000 km Gasleitungsrohrnetz.

Errechnet wurden die 9 Billionen Euro, indem zum Nettoanlagevermögen aller Bauten in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) in Höhe von 6,6 Billionen Euro der geschätzte Grundstückswert der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Höhe von knapp 2,4 Billionen Euro addiert wurde. Vom Wert der Bauten entfallen 59% auf Wohnbauten, wie viel von den übrigen 41% auf Straßen, Brücken oder Versorgungsleitungen entfällt und wie viel auf Büros oder Einzelhandelsimmobilien, dazu gibt es keine näheren Angaben.

Aus Vereinfachungsgründen habe man den gesamten Tiefbau mitgezählt, denn in den Statistiken sei er nicht klar abgegrenzt, sagt Hauptautor Prof. Michael Voigtländer vom IW Köln. Andererseits gelte, wenn man sich am entscheidenden Kriterium der Grundstücksverwertung orientiere: "Beim Tiefbau handelt es sich im Endeffekt auch um

Immobilien." Zwar sei die Abgrenzung bei einigen Bereichen, etwa bei Autobahnbrücken, nicht ganz klar. Dies gelte etwa für den Bereich Infrastruktur, wo es z.B. auch Hochbauten wie Fußballstadien gebe. Man habe aber auch nicht zu tief in den Tiefbau einsteigen wollen und daher vereinfacht.

Auch der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) zählt den Tiefbau mit zur Immobilienbranche. Straßen und Brücken seien auch Bauwerke, außerdem hätten Immobilienunternehmen bei der Quartiersentwicklung mit den Themen Straßenbau und Erschließung zu tun, erklärt ZIA-Präsident Andreas Mattner (siehe Interview auf dieser Seite "Auch Straßen sind Bauwerke"). Allerdings sieht der ZIA das Thema Tiefbau ein bisschen differenzierter als die Studie und klammert einige Bereiche aus. "Der Wasserbau sowie Teile der Klasse Baustellenarbeiten (vorbereitende Baustellenarbeiten) sollten herausgerechnet werden", heißt es in einem ZIA-Schreiben an das Statistische Bundesamt zur Abgrenzung der Immobilienwirtschaft.

Knapp 80% arbeiten am Bau oder in der Gebäudereinigung

Nachdem der Tiefbau mit zur Immobilienwirtschaft gerechnet wird, findet sich auch bei den 707.000 Unternehmen und 3,8 Mio. Erwerbstätigen die gesamte Bauindustrie als dominierende "Teilbranche" wieder. Mit über 2,2 Mio. deutlich mehr als die Hälfte der Erwerbstätigen und knapp die Hälfte der Unternehmen der Immobilienwirtschaft sind laut Studie dem Bau zuzurechnen. Dazu kommt als zweitwichtigste Gruppe die Gebäudereinigung, in der fast 780.000 Menschen arbeiten, davon fast 94% sozialversicherungspflichtig. Allerdings liegt der Durchschnittsverdienst pro Mitarbeiter nur bei 700 Euro im Monat. Bauarbeiter, Baggerfahrer, Dachdecker, Fliesenleger, Kanalbauer, prekär beschäftigte Putzkräfte - sind das wirklich die dominierenden Berufe in "der Immobilienbranche"?

Ein weiteres Problem der Studie findet sich bei den ermittelten 389,5 Mrd. Euro Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche. Zwar geht auch hier die Bauwirtschaft mit ein, sie ist aber mit nur 80 Mrd. Euro nicht so dominant wie bei Unternehmen oder Erwerbstätigen. Den größten Beitrag zur Wertschöpfung liefert das eindeutig zur Immobilienwirtschaft gehörende Grundstücks- und Wohnungswesen mit 251 Mrd. Euro, zu dem neben den Vermietungsleistungen auch die Wertschöpfung von Verwaltern, Vermittlern, Immobilienhändlern und Bauträgern gehört. Allerdings sind in der Summe auch geschätzte 100 Mrd. Euro Wertschöpfung auf Basis fiktiver Mieten von Eigentümern enthalten, die in ihrer Immobilie wohnen.

In der VGR, auf die man sich gestützt habe, müsse das so gemacht werden, erläutert Voigtländer, sonst wären die Berechnungen des Bruttoinlandsprodukts von Ländern mit unterschiedlicher Wohneigentumsquote nicht vergleichbar. Um die Daten international und mit früheren Arbeiten vergleichbar zu halten, sei die Selbstnutzung von Wohnimmobilien als Bestandteil der Immobilienwirtschaft mit berücksichtigt worden, heißt es dazu in der Studie. Kritik daran kommt u.a. von Prof. Markus Thomzik: "Die Leistungen der Verbraucher, die ihren Müll trennen, reklamiert das Duale System Deutschland auch nicht als eigene Wertschöpfung und die Beförderungsleistungen der unzähligen Mütter und Väter für ihre Kleinkinder werden nicht zum Taxigewerbe gezählt."

Auch fiktive Mieten von Eigentümern sind Wertschöpfung

Nun dürfte unbestritten sein, dass die Studie zur Bedeutung der Immobilienwirtschaft mit ihrem Versuch, die Immobilienbranche zu vermessen, wichtige Pionierarbeit geleistet hat. Anders als bei vielen Studien für andere Branchen wurden etwa die Erwerbstätigen nicht sehr grob über den Daumen gepeilt geschätzt. Stattdessen haben die Autoren versucht, auf Basis vorhandener Statistiken möglichst valide Schätzungen abzugeben. Geschätzt werden dabei auch Zahlen für die Immobilienwirtschaft im engeren Sinne, für die sich aber die knapp 380.000 Erwerbstätigen - vor allem Vermieter, Verwalter und Makler - deutlich weniger spektakulär anhören als der üblicherweise kommunizierte und zehnfach höhere Wert von 3,8 Mio. Viele der kritischen Punkte werden offen angesprochen, allerdings meistens nur am Rande. Spätestens wenn es um den Branchenvergleich geht, bei dem die Immobilienwirtschaft bei Wertschöpfung und Erwerbstätigen angeblich weit vor Maschinen- oder Fahrzeugbau liegt, fällt das Kleingedruckte aber unter den Tisch.

In der Öffentlichkeit tauchen dann fast nur noch die großen Zahlen ohne jedwede Einschränkung auf. So ist regelmäßig von den 3,8 Mio. Menschen die Rede, die in der Immobilienwirtschaft arbeiten, ohne zu erwähnen, dass allein schon knapp 80% davon bei Baufirmen oder in der Gebäudereinigung tätig sind. Sei es dass der IVD um den Maklernachwuchs wirbt, der BFW Fachkräfte für die Wohnungswirtschaft sucht oder in der Zeitung "Die Welt" wie vor zwei Wochen über die Jobchancen als Makler, Verwalter oder Bewerter in der Immobilienbranche schreibt: Überall tauchen die 3,8 Mio. Erwerbstätigen auf, obwohl es in den Texten nicht ansatzweise um den Bau oder die Gebäudereinigung geht, sondern um klassische Kerntätigkeiten der Immobilienwirtschaft.

Funktionieren kann das aber nur, wenn sich Bau- und Gebäudereinigung selbst als Teil der Immobilienbranche sehen. Aber wie halten sie es damit? Gehören sie zur Immobilienbranche? Darauf gibt es von Betroffenen sehr unterschiedliche Antworten. "Wo sollen wir sonst dazugehören?", fragt Johannes Bungart, Geschäftsführer des Bundesinnungsverbands des Gebäudesreiner-Handwerks. "Gebäudereinigung ist Teil des Facility-Managements und das ist Teil der Immobilienwirtschaft." Heiko Stiepelmann, stellvertretender Hauptgeschäftsführer des HDB, antwortet dagegen differenzierter. "Die deutsche Bauindustrie sieht sich als Teil der Wertschöpfungskette Bau" - eines Zusammenschlusses von 13 Bau-, Architekten-, Ingenieur- und Handwerksverbänden. Stiepelmann betont aber auch die enge Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft, die neben verarbeitendem Gewerbe und öffentlichen Auftraggebern "zu den wichtigsten Nachfragern von Bauleistungen" gehöre. Auch seien die Übergänge zwischen Bauindustrie und Immobilienwirtschaft fließend. "Einzelne Bauindustrieunternehmen sind als Bauherren unterwegs; sie übernehmen im Einzelfall auch die Bewirtschaftung der Immobilien", sagt Stiepelmann. Daher gebe es eine enge Kooperation mit dem ZIA, inklusive wechselseitiger Mitgliedschaft.

Bauarbeiter und Gebäudereiniger ohne Bindung zur Immobranche

"Das Stichwort Immobilie ist bei unseren Gewerken noch nie gefallen", sagt dagegen Tiefbauunternehmer Walter Fleischer, Geschäftsführer der Kemna Bau Andreae GmbH und Vorstandsvorsitzender der Bundesfachabteilung Straßenbau. Und auch von Beschäftigtenseite klingen die Einschätzungen distanziert. "Wenn sie einen Baubeschäftigten fragen, ob er sich als Teil der Immobilienwirtschaft sieht, sagt er nein", betont Dietmar

Schäfers, stellvertretender Vorsitzender der IG Bau. Dies gelte auch für Mitarbeiter im Hochbau. Die Gebäudereinigerin fühle sich u.U. noch nicht einmal als Teil der Firma, bei der sie beschäftigt ist, sondern definiere sich über den Arbeitsort, erklärt er weiter. "Wenn Sie sie fragen, wo sie arbeitet, sagt sie ‚im Krankenhaus‘ oder ‚bei der Deutschen Bank‘." Selbst wenn ihr Unternehmen den Auftrag verliere, arbeite sie meistens für den neuen Auftragnehmer weiter bei der Deutschen Bank. Zur Immobilienwirtschaft habe sie gar keine Bindung.

In der Neuauflage der Studie, die im Herbst vorliegen soll, sollen die Zahlen fortgeschrieben werden, erläutert Voigtländer. Die Zahlen sollen aber diesmal nicht so sehr im Mittelpunkt stehen, sondern eher gesellschaftliche Probleme wie Energie oder Demografie, die mit der Immobilienwirtschaft verbunden sind. "Wir wollen weg vom quantitativen hin zum qualitativen Ansatz."

Dabei hätten sich für einen quantitativen Ansatz mittlerweile neue Möglichkeiten ergeben, die Zahlen weiter in die Höhe zu schrauben. So kritisiert etwa Thomzik, dass weite Teile des Facility-Managements, insbesondere das technische FM, nicht berücksichtigt worden seien. Inzwischen hat Thomzik selbst eine Studie zur Bedeutung des Facility- Managements veröffentlicht, die die Zahl der FM-Beschäftigten allein schon auf ca. 4,1 Mio. schätzt. Eine weitere Studie für die Wertschöpfungskette Bau kommt zum Ergebnis, dass sogar 4,7 Mio. Menschen innerhalb dieser Wertschöpfungskette beschäftigt sind.

Zwar gibt es große Überschneidungen der beiden Studien mit der Immobilienwirtschaft, dennoch bieten sich für energische Lobbyisten noch mehr Ansätze, die Bedeutung der Immobilienwirtschaft weiter zu erhöhen, wenn man denn konsequent entlang der Zuliefererkette zählt. So kommen laut Wertschöpfungskette Bau etwa allein die rohstoffnahen Branchen auf einen Produktionswert von 64 Mrd. Euro und industrielle Vorleister auf 58 Mrd. Euro. Die Immobilienwirtschaft könnte also noch viel wichtiger werden und sogar das verarbeitende Gewerbe als Branche mit der höchsten Wertschöpfung vom Thron stoßen - man muss nur "richtig" rechnen. (pm)

Lesen Sie auch den Kommentar "Kooperieren statt Fantasieren" auf Seite 2.

Bildunterschrift: Typische Mitglieder der Immobilienbranche: Bauarbeiter und Reinigungskraft. Oder doch nicht? Bilder: Fotolia.de/Kadmy (li.), Fotolia.de/Michael Schütze

Auf diesem Bild sehen Sie eine Immobilie - denn manche Branchenvertreter zählen auch Straßen zum Immobilienbestand. Bild: Fotolia.de/Oleg Mitiukhin

Quelle: Immobilien Zeitung Nr. 22 vom 06.06.2013 Seite 1, 4
Dokumentnummer: IMMO061306001

Dauerhafte Adresse des Dokuments: [http://www.wiso-net.de/webcgi?
START=A60&DOKV_DB=ZGEN&DOKV_NO=IMMO061306001&DOKV_HS=0&PP=1](http://www.wiso-net.de/webcgi?START=A60&DOKV_DB=ZGEN&DOKV_NO=IMMO061306001&DOKV_HS=0&PP=1)

Das ist der der Text.

Hier ist dann der 2. Text für Fußnote Nummer 2.

Schlagnworte:
