GuG

Grundstücksmarkt und Grundstücks-wert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung

Herausgeber:
MinRat. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon
Dipl.-Ing. (FH) Gustav Weyers

Sonderdruck aus Ausgabe 2/2004:

Ramon Sotelo/Volker Schaedel
Entdeckt sich die Immobilienbranche neu?

Luchterhand

www.luchterhand-fachverlag.de
www.gug-aktuell.de

Bauhaus-Universität Weimar

Fakultät Bauingenieurwesen

interdisziplinär

praxiskompetent

innovativ

dynamisch

international

Studiengang
MANAGEMENT Bau-Immobilien-Infrastruktur

Ziel: Absolventen zur Ausübung von Managementtätigkeiten in der Bauwirtschaft bzw. bei der Planung, dem Bau, der Finanzierung und dem Betrieb von Immobilien oder Infrastrukturprojekten zu befähigen.

Abschlüsse:	Bachelor of Science (BSc)	6 Semester
	Master of Science (MSc)	+3 Semester
	Dipl.-Ing.	+4 Semester

Informationen: www.uni-weimar.de/man

Knowledge Centre @ Weimar

Winning with synergies

The Knowledge Centre @ Weimar (KC@W) was jointly founded in February of 2002 by the Chairs Construction Economics and IT in Construction at the Bauhaus-Universität Weimar and serves as an educational and research centre in an international network.

Partners:
- Stanford University, USA
- UMIST Manchester, UK
- Stellebosch University, ZA
- ETH Zürich, CH
- Carnegie Mellon University, USA

Education:
There are different ways of education offered within the network:
- Traditional degree programs
- Sharing courses via internet conferences
- Block seminars with international lecturers in Weimar

Research:
The research is construction related, international and interdisciplinary orientated.

Research areas withing the network:
- Privatization of infrastructure
- Finanzing of infrastructure projects
- Strategy developments for PPPs
- Construction company management
- Life cycle oriented project management
- International and intercultural PM
- Risk management
- Financial and value engineering

Contact: Dipl.-Ing. Torsten Kleiß
Chair of Construction Economics
Bauhaus-Universität Weimar
Marienstr. 7A
99423 Weimar
Germany

Tel.: +49-3643-58 4385

Email: kcw@bauing.uni-weimar.de
Web: www.uni-weimar.de/kcw

Entdeckt sich die Immobilienbranche neu?

Die volkswirtschaftliche Bedeutung und die verbandspolitische Vertretung der Immobilienwirtschaft

Ramon Sotelo/Volker Schaedel, Weimar

Die Gründung eines neuen Immobilienverbandes, der sich nach rechtlicher Intervention der etablierten Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft in »Bündelungsinitiative in der Immobilienwirtschaft« umbenannt hat, ist Zeichen eines Bedeutungs- und Mentalitätswandels in der Immobilienwirtschaft von der Konzentration auf Bauinvestitionen – insbesondere Neubauinvestitionen – hin zur Befassung mit Beständen. Die etablierten Spitzenverbände haben auf Grund ihrer Historie und Struktur unterschiedliche Möglichkeiten, diesen Wandel mit zu vollziehen. Charakteristisch für die Vertretung von Bestandsinteressen ist eine konsequente und auch kompromisslose ordnungspolitische Ausrichtung. Die von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung ausgelobte Grundlagenstudie zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft ermöglicht eine begriffliche Neuausrichtung vor dem Hintergrund des beschriebenen Bedeutungswandels.

1 Einleitung/Problemstellung

Relativ zeitgleich mit der Proklamation der Einbeziehung der »Bündelungsinitiative in der deutschen Immobilienwirtschaft« in den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen lobt die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung gif e.V. einen Forschungsauftrag mit dem Titel »Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft« als Grundlagenstudie aus. Themenschwerpunkte der Studie sind dabei die Definition/Abgrenzung der Immobilienwirtschaft, das Volumen und der Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt oder anderen volkswirtschaftlichen Messgrößen, die Abhängigkeit von Arbeitsplätzen (direkt und indirekt), die Differenzierung nach einzelnen Nutzungsarten (Wohnen/Gewerbe) und unterschiedlichen Angebotsformen (z. B. Eigennutzung/Vermietung), das Aufzeigen einer möglichen Regionalisierung sowie die Überprüfung der existierenden Bestandszahlen.

Von Interesse ist, dass von Vertretern der Bündelungsinitiative die Position zu vernehmen ist, das politische Gehör der Immobilienbranche entspräche nicht ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung. Obgleich insbesondere Vertreter der Immobilienwirtschaft, die sich mit gewerblichen Objekten befassen, aber auch Vertreter aus der verbandspolitischen Szene diese Position stützen, spiegelt sie doch weder die Fülle an Subventionen, die der Branche seit der Gründung der Bundesrepublik zugeflossen sind, noch den Umstand wider, praktisch bis heute ein eigenes Branchen-Ministerium zumindest auf Bundesebene aber auch in vielen Ländern verteidigt zu haben. Wie es zu dieser widersprüchlichen Wahrnehmung der Branche durch ihre verbandspolitischen Repräsentanten kommt und welche Zusammenhänge zwischen den Betrachtungen zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft, dem Politikwandel und der Struktur der einschlägigen Spitzenverbände ausgemacht werden können ist Gegenstand dieser Abhandlung. Hieraus können dann Empfehlungen für die Betrachtungsweise zur Studie zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft abgeleitet werden.

2 Die verbandspolitischen Strukturen

Die Deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird maßgeblich durch drei Spitzenverbände, den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW), den Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. (GdW) und den Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. (Haus & Grund) repräsentiert. Auf Grund ihrer jeweils eigenen Geschichte, Mitglieder- sowie Verbandsstrukturen verfügen die drei Spitzenverbände über ein unterschiedliches Gewicht in der politischen Meinungsbildung.

Haus & Grund vertritt private Immobilieneigentümer und kennzeichnet sich durch eine dreistufige Verbandsstruktur mit über tausend Ortsvereinen, die z. T. völlig unterschiedliche Größen und politische Vernetzungen haben und die als Mitglieder insgesamt ca. dreiundzwanzig relativ autonome Landesverbände tragen, welche wiederum Mitglieder des Zentralverbandes sind, der als Bundesverband fungiert. Weder sind die Ortsvereine Mitglieder des Bundesverbandes,

noch die Mitglieder der Ortsvereine Mitglieder der Landesverbände oder gar des Bundesverbandes. Der Bundesverband kennt de facto nicht die Mitglieder der Ortsvereine. Bei den Mitgliedern der Organisation selbst handelt es sich i. d. R. um private Immobilieneigentümer, nicht um Immobilienproduzenten, so dass die Interessen der Mitglieder grundsätzlich als jene von Bestandshaltern interpretiert werden können. Folglich hat Haus & Grund die Eigenheimzulage, die primär Immobilienproduzenten und künftige Immobilieneigentümer begünstigt, nicht so vehement verteidigt, wie dies von anderen Spitzenverbänden unternommen worden ist. Da die Einkommenserzielung der Mitglieder i. d. R. nur zu einem geringen Teil aus Immobilien herrührt und sich daher ihre politischen Interessen nicht auf jene von Immobilieneigentümer reduzieren lassen, sondern sie sich vielmehr parteipolitisch repräsentiert sehen, als sie zugleich Rentner, Unternehmer, Eltern, Konsumenten, Arbeitgeber etc. sind, ist wesentliches Motiv für eine Mitgliedschaft in der Organisation nicht die politische Vertretung, sondern das mit der Mitgliedschaft verbundene Dienstleistungsangebot. Mitglieder- und Verbandsstruktur erklären das äußerst geringe politische Gewicht des Spitzenverbandes in Politik und Gesellschaft.

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist zweistufig mit acht Landesverbänden und einem Bundesverband aufgebaut, wobei alle Mitglieder der Landesverbände zugleich Mitglieder des Bundesverbandes sind. Die Mitglieder sind überwiegend in der Lage, ihre politischen Interessen auf immobilienwirtschaftliche Fragestellungen zu reduzieren. Folglich spielt der Bundesverband trotz einer relativ knappen Personalausstattung im politischen Meinungsbildungsprozess eine gewichtige Rolle, deren Grenze sich einerseits aus dem Spannungsverhältnis zwischen den Interessen der Immobilienbestandshalter und jenen der Immobilienproduzenten sowie – teilweise in direktem Zusammenhang hierzu – aus mancher ordnungspolitischer Inkonsequenz ergibt (beispielsweise in Form der jahrzehntelangen Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus oder heute der Eigenheimzulage).

Schließlich muss der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) als politisch einflussreicher Spitzenverband genannt werden. Obgleich die Verbandsstruktur zweistufig ist und die Mitgliedsunternehmen nicht zugleich Mitglieder im Dachverband sind, bringen sich diese umfassend in die Arbeit des Spitzenverbandes ein. Charakteristisch für die Organisation ist der Wandel von einer gemeinnützigen zu einer marktwirtschaftlichen Ausrichtung einerseits und – hiervon nicht völlig unbeeinflusst – der Wandel des Selbstverständnisses als Immobilienproduzent (die Unternehmen des GdW haben maßgeblichen Anteil am sozialen Wohnungsbau gehabt) zu dem als Immobilienbestandshalter.

3 Der Bedeutungs- und Mentalitätswandel in der Immobilienwirtschaft

Während in den Aufbaujahren nach dem II. Weltkrieg der Schwerpunkt der Politik, der wirtschaftlichen sowie der verbandspolitischen Aktivitäten die Bestandsausweitung primär in Form von Neubau gewesen ist, liegt der Hauptaugenmerk nunmehr auf den Beständen. Die Vertretung von Interessen der Bestandshalter verlangt nach einer konsequenten ordnungspolitischen Ausrichtung der politischen Verbandsarbeit. Nicht mehr fiskalische und Beschäftigungseffekte der Bauwirtschaft können als Argument für die kollektive Erlangung von Subventionen herhalten, sondern es gilt, ordnungspolitische Argumente zur Verhinderung einer wirtschaftlichen Abschöpfung der Bestände zu entwickeln.

Historisch haben sich solch fundamentale Neuausrichtungen oft auch in neuen Organisationen wieder gefunden, so dass – übertragen auf die immobilienbezogene Verbandsszene – davon ausgegangen werden kann, dass eine Integration der Bündelungsinitiative in den BFW misslingen sollte, und die Initiative schließlich gezwungen sein wird, einen eigenständigen Verband zu gründen. Dieser könnte relativ schnell an Bedeutung gewinnen, insofern die Interessen der Mitglieder homogener Natur sind, also reine Bestandshalter in Form institutioneller Investoren vereinigt werden und keine Sonderlinge wie beispielsweise Initiatoren geschlossener Immobilienfonds Gewicht erhalten. Die Übernahme solch einer Aufgabe durch den GdW erscheint fraglich, obgleich hier gebündelte Interessen von Bestandshaltern vertreten werden, weil der GdW sich teilweise noch in der oben beschriebenen Umbruchsituation befindet und die Vertreter der Mitglieder historisch wie politisch – Stallgeruch spielt auch immer eine Rolle – eine andere Herkunft haben. Haus & Grund eignet sich aus den genannten Gründen erst recht nicht als Interessenvertreter.

Auf Grund der Zusammenhänge zischen Immobilienmärkten als realen Kapitalmärkten und dem Bankenmarkt als eine Ausprägung des Finanzmarktes ist es auch jenseits immobilienverbandspolitischer Argumente ein öffentliches Anliegen, in der Politik einen entsprechenden Mentalitätswandel zu vollziehen. Erste Ansätze hierzu finden sich in der Städtebaupolitik, die sich zunehmend mit nicht mehr wachsenden, sondern schrumpfenden Städten auseinander setzt. Eine schlagkräftige verbandspolitische Vertretung der Interessen von Bestandshaltern ist im öffentlichen Interesse.

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung gif e.V. hat im letzten Jahr ihr zehnjähriges Jubiläum gefeiert. Die Gründungsmitglieder sind auch angetreten, die Transparenz im Immobilienmarkt zu erhöhen. Transparenz, Fair Play, Setzung von Standards und Normierungen sind atmosphärisch wie fachlich eine entscheidende Voraussetzung für eine fundierte ordnungspolitische Positionierung der Immobilienwirtschaft. Die akademische Durchdringung der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft kann ein weiterer Meilenstein auf dem Weg des Mentalitätswandels zwischen einer Ausrichtung auf den Neubau und auf den Bestand sein.

4 Betrachtungen zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft

In der Vergangenheit wurde häufig die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft mit jener der Bauwirtschaft gleichgestellt, wobei genauer formuliert werden müsste,

die volkswirtschaftliche Bedeutung der Wohnungswirtschaft, insofern der Begriff der Immobilienwirtschaft erst ein Produkt des letzten Jahrzehnts ist. Die Wohnungswirtschaft war also bedeutsam, politisch unter dem Aspekt der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten und wirtschaftlich wegen der Beschäftigungs- und Multiplikatoreffekte der Bauwirtschaft.

Eine präzise Definition und Abgrenzung der Immobilienwirtschaft von der Bauwirtschaft aus volkswirtschaftlicher Sicht ist daher angezeigt.

Erste Schritte zur Definition/Abgrenzung der Immobilienwirtschaft

Das im Immobilienmarkt gehandelte Gut ist die Nutzungsmöglichkeit einer Fläche bezogen auf einen Zeitraum. Nachfragebezogen kann das Volumen des Immobilienmarkts somit über die Zahlungsbereitschaft für die zeitraumbezogene Nutzung der Flächen durch die Nachfrager erfasst werden.

> In einem ersten Schritt kann die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft an der Zahlungsbereitschaft für die Nutzung, hilfsweise an den Ausgaben für Flächennutzungen gemessen werden.

Die Nachfrage bezieht sich auf die nutzbare Fläche. Flächen sind i. d. R. nur nutzbar, wenn sie bewirtschaftet werden und – im Falle von Betreiberimmobilien – sie durch einen Betreiber betrieben werden. Managementimmobilien sind dann gegeben, wenn unterschiedliche Betreiber zeitgleich oder im sachlichen Zusammenhang koordiniert werden. Abbildung 1 verdeutlicht die Situation.

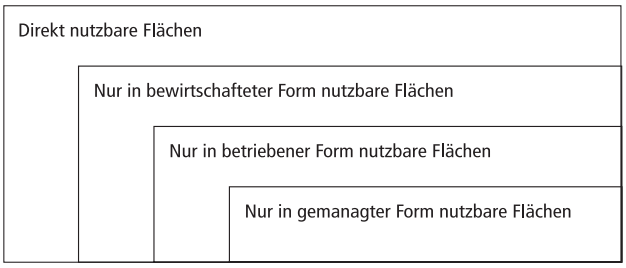

Abbildung 1

Mit dem Wohlstand einer Volkswirtschaft geht die zunehmende Arbeitsteilung zwischen Immobilieneigentümern, -Betreibern und -Managern einher. Während beispielsweise früher die These vorherrschte, ein Hotel sei eine Immobilie, kann heute formuliert werden, ein Hotel bedürfe einer Immobilie. Wichtig ist die begriffliche Abgrenzung zwischen den Bereichen, die der Immobilienwirtschaft sinnvoll zugeordnet werden können und jenen, die einen eigenen, mit der Immobilienwirtschaft verwobenen Bereich darstellen. Es könnte die Bedeutung der Immobilienwirtschaft unterminieren, wenn eigenständige Bereiche aus der Immobilienwirtschaft auf Grund ihrer Verselbstständigung gar nicht mehr zur Immobilienwirtschaft gezählt werden.

Wenn sich die Immobilienwirtschaft über die Flächennutzung abgrenzt, so ist dies im Einzelfall nicht immer eindeutig, wie folgende Beispiele zeigen:

- Eine städtische Wohnungsbaugesellschaft vermietet eine renovierte Wohnung an einen Mieter.
- Ein privater Vermieter vermietet eine unrenovierte Wohnung an einen Mieter! Der Mieter renoviert selbst.
- Ein pflegebedürftiger Mensch mietet sich in eine Seniorenresidenz ein und erhält neben dem Zimmer und der Mitbenutzung von Gemeinschaftsräumen eine volle Verpflegung sowie ausgewählte Pflegeleistungen. Der Betreiber hat das Objekt komplett fertig gestellt und mit vollständiger Erstausstattung vom Investor, einem geschlossenen Fonds, gepachtet.
- Ein Büromieter mietet ein leeres, renoviertes Büro.
- Die Firma Regus vermietet möblierte Büros einschließlich Sekretariatsdienste.
- In einem EKZ wird einem Einzelhändler ein Laden im »veredelten Rohbau« vermietet. Der Betreiber baut den Laden selbst aus und richtet ihn ein. Das Center-Management organisiert die Reinigung der Gemeinschaftsfläche und rechnet diese über die Nebenkosten ab. Die Reinigung des Ladens wird vom Betreiber bei der gleichen Reinigungsfirma direkt beauftragt.

Wenngleich heute die vom Mieter eingebrachten Möbel nicht zur Immobilienwirtschaft gezählt werden, ist dies im Falle »Regus«, Hotel, Seniorenresidenz, etc. doch der Fall. Gleiches gilt für die Leistung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter bzw. den Vermieter oder die Hausreinigung. Die Beispiele zeigen, dass für quantitative Untersuchungen eine klare begriffliche Abgrenzung der Immobilienwirtschaft von großer Bedeutung ist.

> In einem zweiten Schritt sollte eine begriffliche Abgrenzung zwischen immobilienbezogenen Dienstleistungen, die Teil der Immobilienwirtschaft sind, und eigenständigen Bereichen/Branchen getroffen werden. Diese eigenständigen Branchen können in Zusammenhang stehen mit der Immobilienwirtschaft.

Das Immobilienmarktvolumen kann angebotsbezogen aus der Summe der notwendigen Faktoren zur Erbringung des Güterstromes »nutzbare Flächen pro Zeiteinheit« erfasst werden. Dieses Volumen setzt sich einerseits aus den notwendigen Faktoren zusammen, um bestehende Flächen zu nutzen sowie andererseits aus den notwendigen Faktoren, um qualitative sowie quantitative Bestandsveränderungen an nutzbaren Flächen zu erbringen. Da eine Fläche zur Nutzung zumindest bewirtschaftet sein muss, hat der Anbieter stets einen Aufwand jenseits der Kapitalbedienung.

> In einem dritten Schritt kann die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft am Umsatz- und Beschäftigungsvolumen der immobilienbezogenen Dienstleister gemessen werden. Der Umsatz der immobilienbezogenen Dienstleister entspricht jenen Kosten, die die Immobilieneigentümer zur Vermietung ihrer Flächen aufwenden müssen, die nicht Kapitalkosten der Immobilieneigentümer sind.
> Bei diesen Berechnungen ist zwischen den Umsätzen und der Beschäftigung aus der Bewirtschaftung des Bestandes und den Umsätzen und der Beschäftigung bei

quantitativen und qualitativen Bestandsveränderungen zu unterscheiden. Leistungen der Bauwirtschaft sollen also als Dienstleistungen interpretiert werden.

Das Anbieten von Flächennutzungsmöglichkeiten ist in einem hohen Maße kapitalintensiv. Das von Investoren eingesetzte Kapital hat dabei den Charakter versunkener Kosten. Dieser Charakter ergibt sich aus der im Vergleich zu anderen Realinvestitionen verhältnismäßig langen Nutzungsdauer der Investitionsgüter und der praktisch fehlenden Möglichkeit realer Desinvestitionen. Mikroökonomisch kann formuliert werden, dass Flächenanbieter wegen der Kapitalkosten preisunelastische Preisnehmer sind und damit ein maßgeblicher Teil des Umsatzes, d. h. im Falle der Vermietung fast die komplette Miete, zur Produzentenrente wird. Abbildung 2 stellt dies grafisch dar.

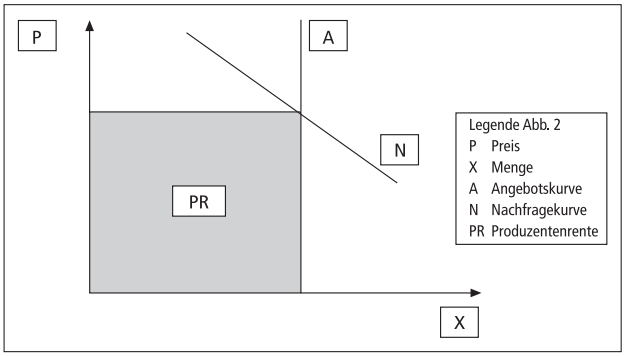

Abbildung 2

Der Umstand, dass Anbietern als preisunelastischen Preisnehmern die Produzentenrente mittels politisch bedingter Veränderungen der Rahmenbedingungen abgeschöpft werden kann, verdeutlicht den Charakter versunkener Kosten und mag auch ein Grund dafür sein, dass die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft bislang primär auf die Veränderung der Flächenbestände, nicht aber auf die Bestände selbst bezogen wird. Staatliche Interventionen schöpften regelmäßig Bestände einerseits ab und subventionieren zugleich Bestandserweiterungen bzw. -Veränderungen. Zudem finden mögliche Abwertungen der Bestände zunächst keinen Eingang in das Bruttoinlandsprodukt. So gehen Untersuchungen primär von der Bedeutung der Bauwirtschaft, nicht aber von jener der Immobilienwirtschaft aus.

Die Einführung des Begriffes der Kapitalintensität und damit des Kapitals impliziert die Begrifflichkeit von Investition und Finanzierung. Bei der Schaffung nutzbarer Flächen wird Realkapital gebildet. Das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Nutzer oder Betreiber kann als ein finanzielles Verhältnis aufgefasst werden, bei dem der Eigentümer dem Besitzer die Fläche kreditär überlässt und die Miete der Kapitalbedienung entspricht. Abbildung 3 verdeutlicht die (Natural)-Finanzierung.

Diese Finanzierung kann als Fremdfinanzierung auf einer ersten (Natural)-Finanzierungsebene interpretiert werden. Fallen Eigentum und Besitz zusammen, kann von einer Eigenkapitalfinanzierung auf der ersten (Natural)-Finanzierungsebene gesprochen werden. Die Eigentümer wiederum refinanzieren

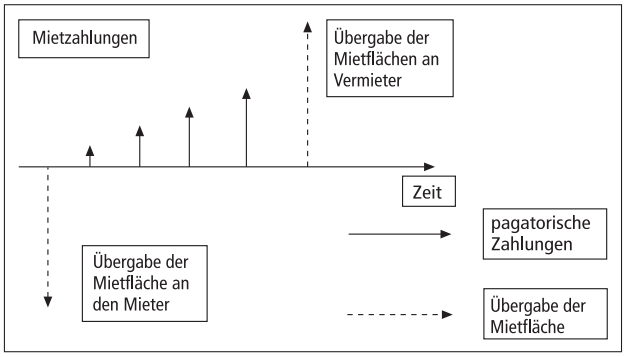

Abbildung 3: Vermietung als Finanzierung: Zahlungsstrahl aus Sicht des Vermieters

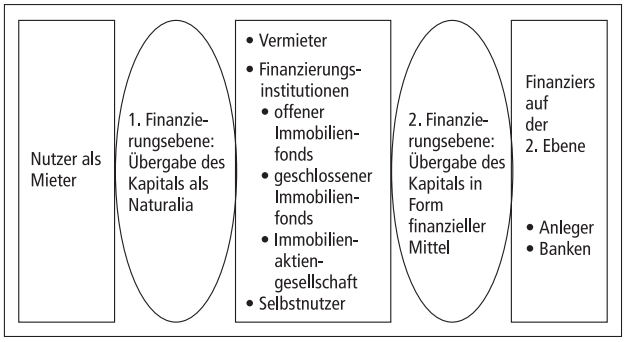

Abbildung 4: Ebenen der Immobilienfinanzierung

sich am (Finanz)-Kapitalmarkt. Abbildung 4 stellt die Finanzierungsebenen grafisch dar.

Die in der Grafik veranschaulichte Systematik kann auch Lösungen für die beispielhaft genannten Abgrenzungsfragen der Immobilienwirtschaft liefern, insofern die Frage, ob Renovierungsleistungen, Ausstattungen, etc. vom Vermieter oder Mieter gestellt werden, in eine solche der Fremd- bzw. EK-Finanzierung auf der ersten Ebene transformiert werden kann.

Restriktionen am Natural-Kapitalmarkt haben Auswirkungen auf den Finanz-Kapitalmarkt. Dies ist ein Aspekt, der in der öffentlichen Diskussion aber auch bei der Erhebung von Daten noch viel zu wenig beachtet wird. Wenngleich in der derzeitigen Debatte um den deutschen Kapitalmarkt der Begriff der Bankenkrise noch weitgehend vermieden wird, ist doch in einzelnen Bereichen von einer krisenhaften Situation auszugehen. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft für diese krisenhafte Situation ist bislang noch unterbelichtet. Möglicherweise haben unbedachte Änderungen der auch steuerlichen Rahmenbedingungen zu Wertveränderungen geführt, die über den skizzierten Mechanismus ihren Niederschlag in den Bankbilanzen gefunden haben.

In einem vierten Schritt sind die Daten über die Werte von Immobilien kritisch zu reflektieren bzw. zu aktualisieren. Über die Schätzung der Mietwerte aus Schritt 1 kann durch Verknüpfung mit Faktoren eine brauchbare Approximation hergestellt werden. Hiermit erhält man Zahlen über das Finanzierungsvolumen auf der 1. Finanzierungsebene.

> Folgend sind in einem fünften Schritt die Daten zur 2. Finanzierungsebene insbesondere über Fremdfinanzierungen zu ermitteln und in einen Zusammenhang zu setzten. Zusammenhänge, die auch die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft betreffen, ergeben sich ferner, wenn der Anteil der Fremdfinanzierung auf der 2. Finanzierungsebene ins Verhältnis zur gesamten Fremdfinanzierung (Kredite der Banken an Nicht-Banken), insbesondere auch bezogen auf die »non-performing-credits« hergestellt wird.

Der Thematik »Abschreibungen« gebührt selbstverständlich ein eigenständiges Kapitel. So ist der Begriff nicht primär steuerlich, sondern gesamtwirtschaftlich von Interesse.

> In einem sechsten Schritt muss geklärt bzw. entschieden werden, ob eine begrifflich einwandfreie und statistisch erfassbare Definition der Abschreibung möglich ist, oder ob es sinnvoller ist, auf den Begriff zu verzichten und allein die Bauinvestitionen zu betrachten.

Untersuchungen aus den Vereinigten Staaten zeigen Zusammenhänge zwischen Vermögenseffekten auf Grund von Wertveränderungen von Assets der privaten Haushalte und Konsumverhalten auf. Gerade vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung der privaten Altersvorsorge wird die Vermögensbildung in Form selbst- und fremdgenutzten Eigentums an Bedeutung gewinnen.

Ein wesentlicher Aspekt der volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft ergibt sich im Zusammenhang mit staatlich fiskalischem Handeln. Neben direkten Subventionen (Eigenheimzulage, Wohngeld, Reste von Wohnungsbauförderung, Städtebauförderung, Investitionszulagen, etc.) spielen indirekte Förderungen – insbesondere erhöhte Abschreibungen – eine große Rolle. Zugleich führen die gezahlten Entgelte (Mieten, etc.) auch zu einem zu versteuernden Einkommen. Hinzuzurechnen sind fiskalische Effekte aus der Umsatz- und Grunderwerbssteuer sowie jene fiskalischen Belastungen der Immobiliendienstleister im Zusammenhang mit Bestandsveränderungen.

> In einem achten Schritt soll das Volumen staatlicher Subventionierung der Immobilienwirtschaft sowie der direkten und indirekten fiskalischen Einnahmen aus der Immobilienwirtschaft geschätzt und in einen Zusammenhang gebracht werden.

Über weitergehende Studien bzw. Überlegungen wäre zu untersuchen, wie sich das fiskalische Finanzierungssaldo des Staates gegenüber der Immobilienwirtschaft im Zeitablauf entwickelt hat. Es ist anzunehmen, dass manche Argumente aus der politischen Diskussion über die »Abschreibungsbranche« hierauf hin neu formuliert werden sollten.

5 Zusammenfassung und Fazit

Im letzten Jahrzehnt hat sich ein Bedeutungswandel von der Betrachtung von Stromgrößen hin zur Betrachtung von Bestandsgrößen ergeben. Dieser Bedeutungswandel ist der gemeinsame Nenner der verbandspolitischen Veränderungen sowie der Auslobung des Forschungsauftrages durch die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung. Während früher die Konzentration auf den Neubau gerichtet war, steht heute der Immobilienbestand im Vordergrund. Die Politik hat Jahrzehnte lang Bestandsveränderungen, also Baumaßnahmen gefördert, die Behandlung des Bestandes aber sträflich missachtet, teilweise diesen auch abgeschöpft. Vertreter von Immobilienbeständen, wie sie sich mehrheitlich in der Bündelungsinitiative finden, erkennen Missstände in der politischen Interessenvertretung, die aus der Sicht von Immobilienproduzenten, die traditionell vom BFW und vom GdW vertreten werden, nicht wahrgenommen wurden. Obgleich Haus & Grund primär Bestandshalter vertritt, ist der Verband nicht in der Lage die Strömungen der Bündelungsinitiative zu integrieren und effektive Lobbyarbeit durchzuführen.

Gerade weil die wirtschaftliche Abschöpfung von Immobilienbeständen in Zeiten nur noch gering wachsender Volkswirtschaften und in solchen von demografischen Umbrüchen und einer haushaltspolitischen Apokalypse ein nahe liegendes Instrument zur staatlichen Rückfinanzierung ist – wie wir anhand der Grundsteuerreformdebatte, der geplanten Erhöhung der Erb- und Schenkungssteuer, dem Gerede um die Wiedereinführung der Vermögenssteuer sowie der geplanten Versteuerung von Immobilienwertsteigerungen erkennen können – muss eine politische Vertretung von Bestandshaltern eine ganz klare ordnungspolitische Linie verfolgen, muss quasi das ökonomische und auch staatsrechtliche Gewissen der Immobilienwirtschaft sein und darf nicht zu faulen Kompromissen zwischen Subventionen auf der Immobilienproduzentenebene, beispielsweise in Form der Eigenheimzulage und der Abschöpfung der Bestände bereit sein.

Der von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftlichen Forschung ausgelobte Forschungsauftrag zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft hat daher auch die Aufgabe, die Trendwende von der Immobilienproduktion zum Immobilienbestand begrifflich zu untermauern und den beschriebenen Mentalitätswandel auch in der Immobilienökonomie vollends zum Zuge kommen zu lassen.

Jun. Prof. Dr. rer. pol. Ramon Sotelo – Juniorprofessur für Immobilienökonomie, Bauhaus-Universität Weimar
Dipl.-Ing. Volker Schaedel – Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Professur Betriebswirtschaftslehre im Bauwesen, Bauhaus-Universität Weimar