

**Fachtagung**  
**"Kooperation schafft Innovation"**  
02. Juli 2009 in Berlin



---

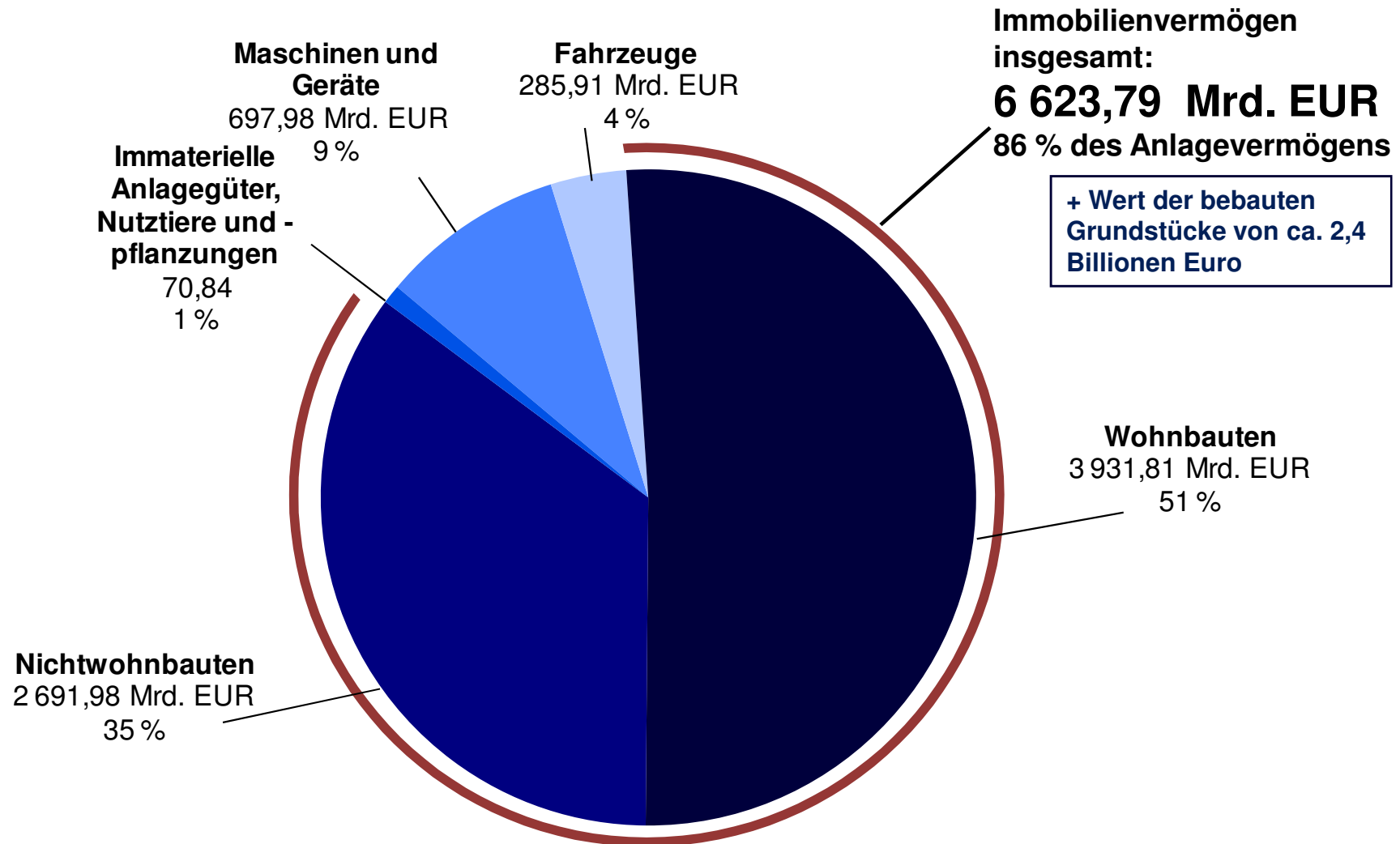
## **Wohnungswirtschaft als Stabilitätsgarant der deutschen Volkswirtschaft**

**WP/StB Ingeborg Esser,**  
**Mitglied der Geschäftsführung des GdW**  
**Bundesverband deutscher Wohnungs-**  
**und Immobilienunternehmen e.V.**

- Immobilien stellen den **bedeutendsten Anteil des Anlagevermögens** der deutschen Volkswirtschaft (86 %)
- **Wohnimmobilien** entsprechen **51 %** des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks an Vermögensgütern
- Der **Wert der Wohn- und Nichtwohngebäude** ohne die dazugehörigen Grundstücke beläuft sich auf rund **6,6 Bio. Euro**, davon entfallen rund 3,9 Bio. Euro auf Wohngebäude
- Der **Wert des gesamten Immobilienvermögens**, das sowohl Gebäude als auch Grundstücke einschließt, kann auf **knapp 9 Bio. Euro** beziffert werden.

# Wert des Immobilienvermögens

Anteil der Gebäude am gesamten Anlagevermögen der Volkswirtschaft (Nettoanlagevermögen)



- Die gesamte **Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft** summierte sich 2006 auf fast **390 Mrd. Euro**. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 %.
- Der **Großteil der Wertschöpfung entsteht im Kernbereich der Immobilienwirtschaft**, also bei Vermietern, Maklern und Verwaltern. Der Wertschöpfungsanteil des Grundstücks- und Wohnungswesens liegt bei 12 %.
- Im Branchenvergleich liegt die **Immobilienwirtschaft** damit **weit vor Branchen wie dem Fahrzeugbau, dem Maschinenbau oder dem Gastgewerbe**, die häufig stärker im Fokus der Öffentlichkeit stehen.

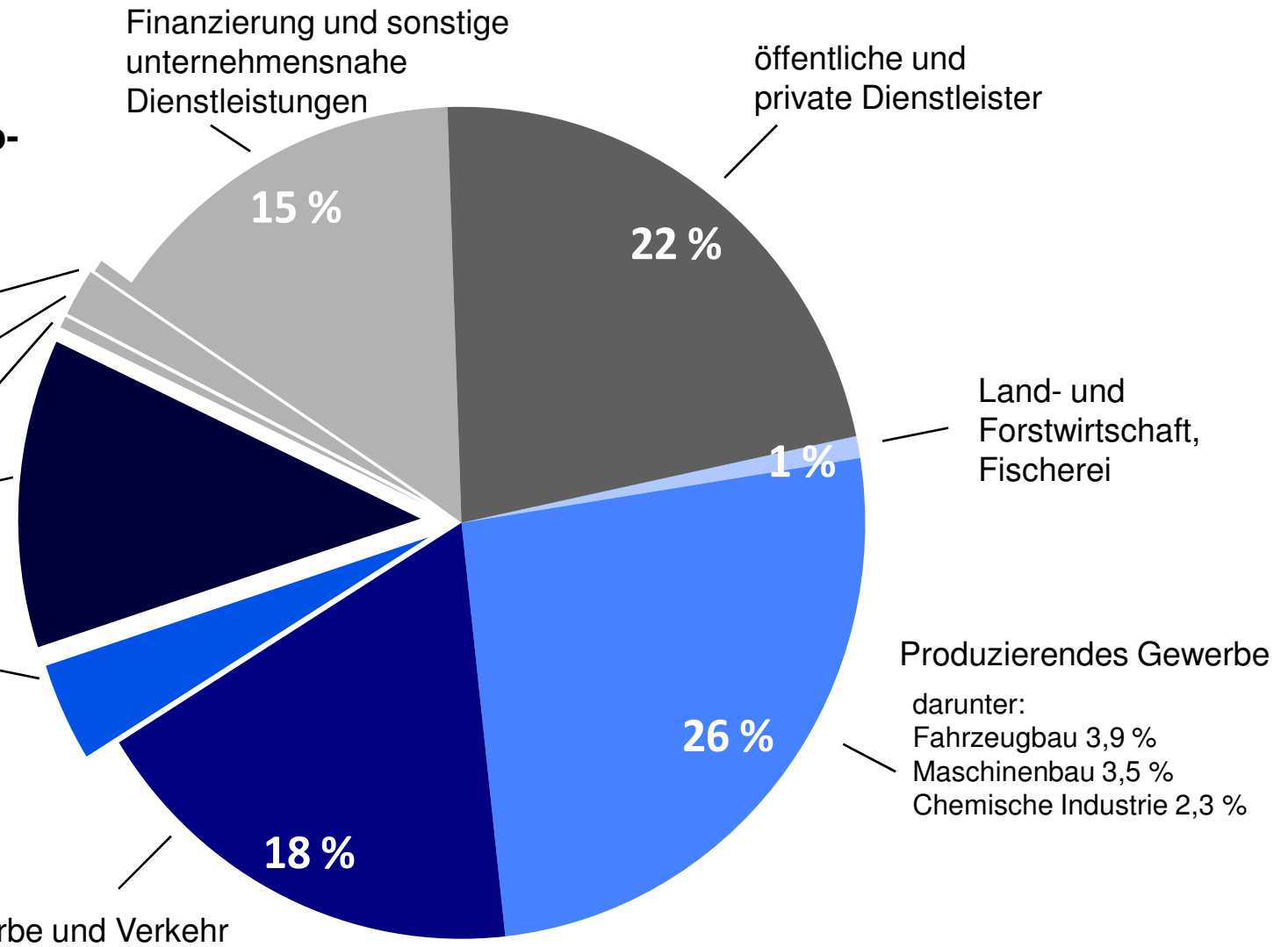
# Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft

**in weiterer Abgrenzung** (Bauwirtschaft, Finanzierung, Vermietung, Vermittlung, Verwaltung und Unternehmensdienstleistungen) Anteile 2006 in %



**Immobilienwirtschaft**  
**390 Mrd. EUR**  
**bzw. 18,6 % der Bruttowertschöpfung**

- sonstige Unternehmen des Immobiliensektors **10,11 Mrd. EUR**
- Finanzierung **38,3 Mrd. EUR**
- Architekten und Ingenieure **9,44 Mrd. EUR**
- Grundstücks- und Wohnungswirtschaft **251,28 Mrd. EUR (= 12%)**
- Bauwirtschaft **80,35 Mrd. EUR**

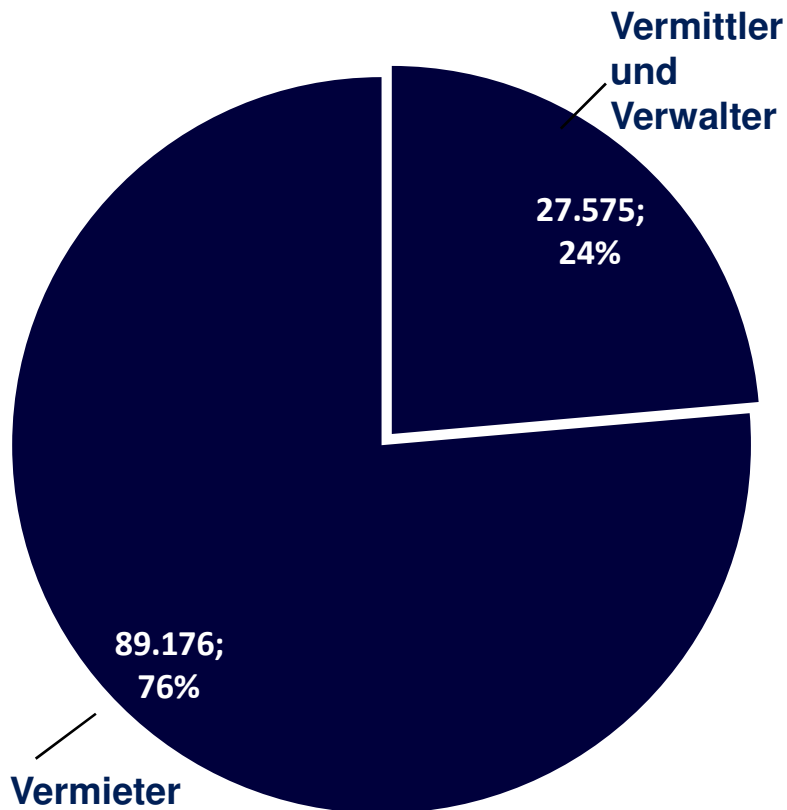


Quelle: Statistisches Bundesamt; IW; ZEW; Universität Mannheim; Bruttowertschöpfung in den jeweiligen Preisen (entspricht BIP ohne Steuern enthält aber Gütersubventionen und rechnerisch unterstellte Bankgebühr)

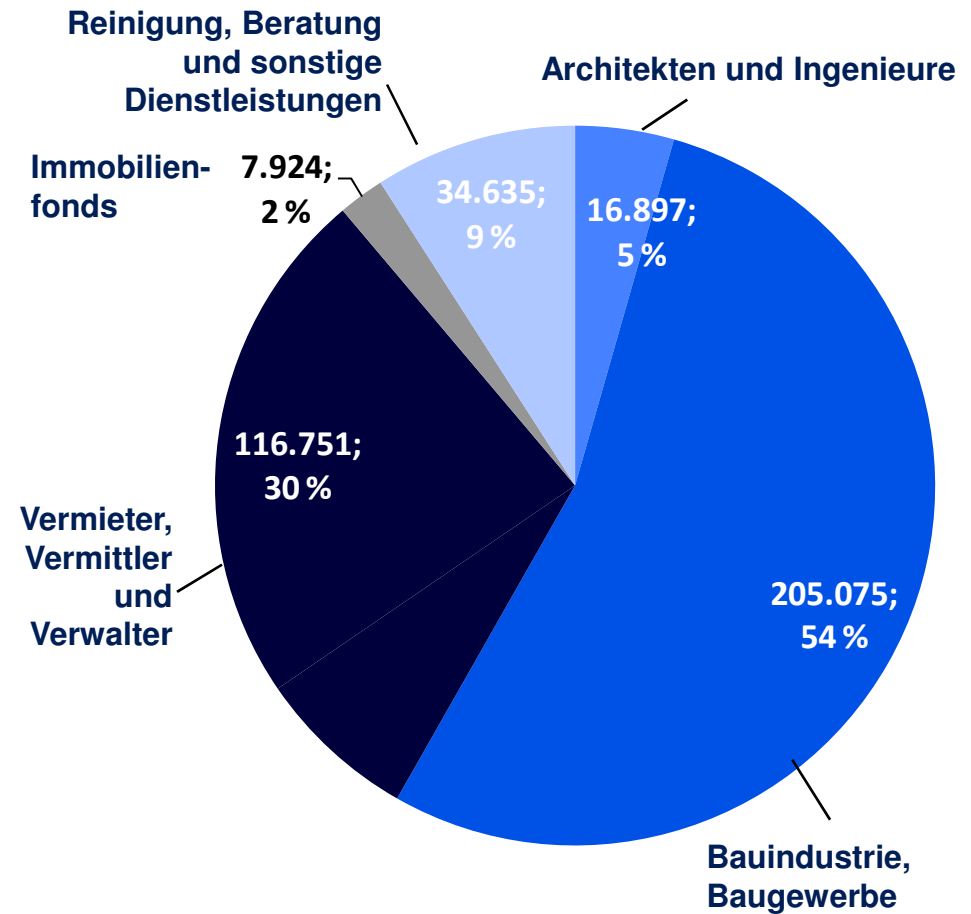
- Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar.
- Zur Immobilienwirtschaft zählten 2006 rund **707.000 Unternehmen mit 3,8 Mio. Erwerbstätigen**. Der **Umsatz** der Branche belief sich auf **384 Mrd. €**.
- Die Immobilienwirtschaft **22% aller Unternehmen, 10% aller Erwerbstätigen** und **8 % aller Umsätze** der bundesdeutschen Wirtschaft auf sich.
- Auf die **Immobilienwirtschaft im engeren Sinne** entfallen etwa **250.000 Unternehmen** und knapp **380.000 Erwerbstätige**. Der **Umsatz** lag bei **127 Mrd. €**.

# Umsätze in der Immobilienwirtschaft in engerer und weiterer Abgrenzung; in Mio. EUR

**engere Abgrenzung**  
116,8 Mrd. EUR



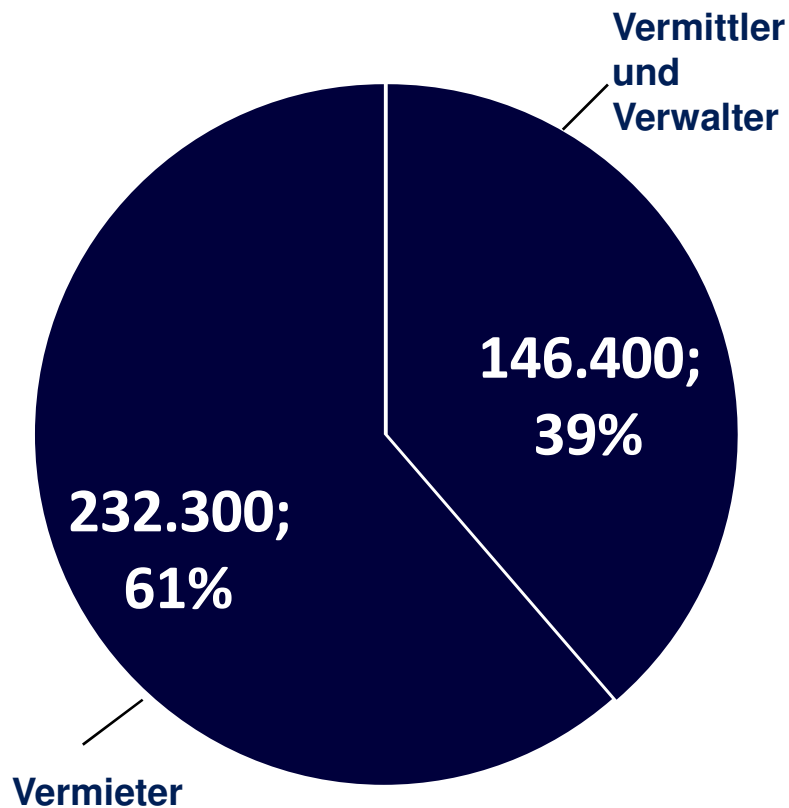
**weitere Abgrenzung**  
381,3 Mrd. EUR



# Erwerbstätige in der Immobilienwirtschaft in engerer und weiterer Abgrenzung

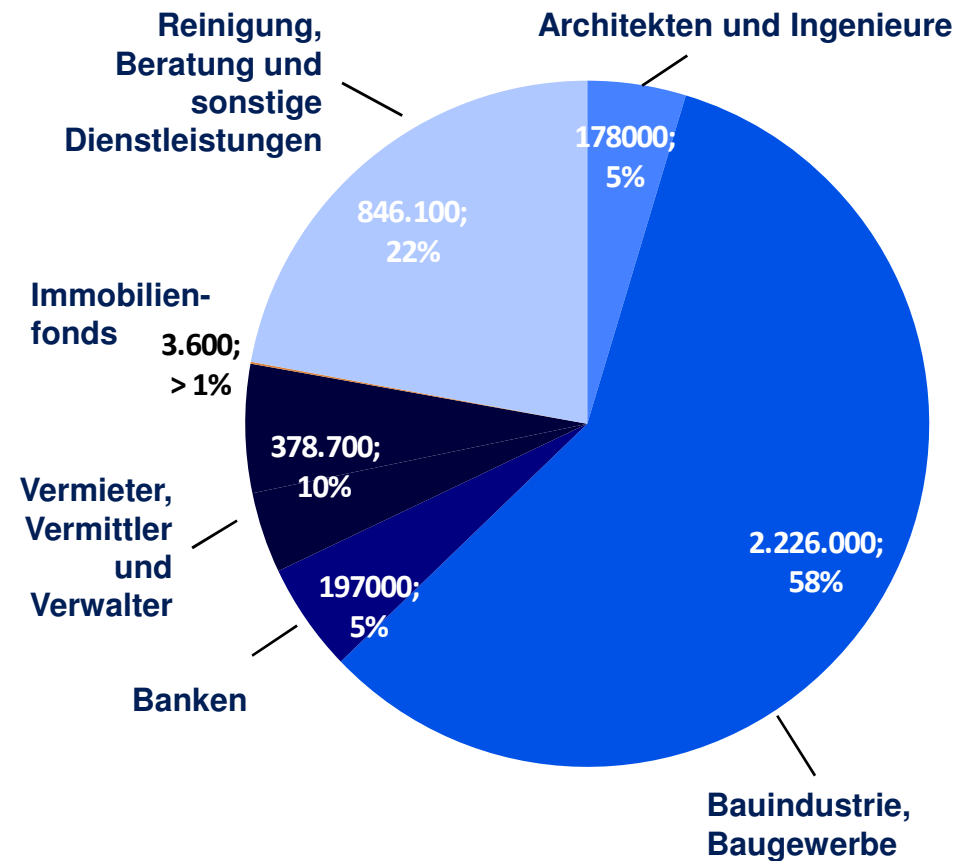
## engere Abgrenzung

378.700 Erwerbstätige



## weitere Abgrenzung

3.829.400 Erwerbstätige



# Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt



## Wohnungsbestand in Deutschland

39.617 Tsd. Wohnungen

### Professionell-gewerbliche Anbieter

9.217 Tsd. Wohnungen

**Genossenschaften**  
2.217 Tsd. Wohnungen

**Kommunale Wohnungsunternehmen**  
2.434 Tsd. Wohnungen

**Öffentliche Wohnungsunternehmen**  
206 Tsd. Wohnungen

**Privatwirtschaftliche professionell-gewerbliche Eigentümer \***  
4.059 Tsd. Wohnungen

**Kirchen und sonstige WU**  
301 Tsd. Wohnungen

### Private Kleinanbieter/ Amateurvermieter

14.507 Tsd. Wohnungen

**Ein- und Zweifamilienhäuser**  
5.421 Tsd. Wohnungen

**Geschosswohnungen**  
9.089 Tsd. Wohnungen

\*privatwirtschaftliche  
Wohnungsunternehmen, Kreditinstitute,  
Versicherungsunternehmen,  
Immobilienfonds, sonstige Unternehmen  
sowie Organisationen ohne Erwerbszweck

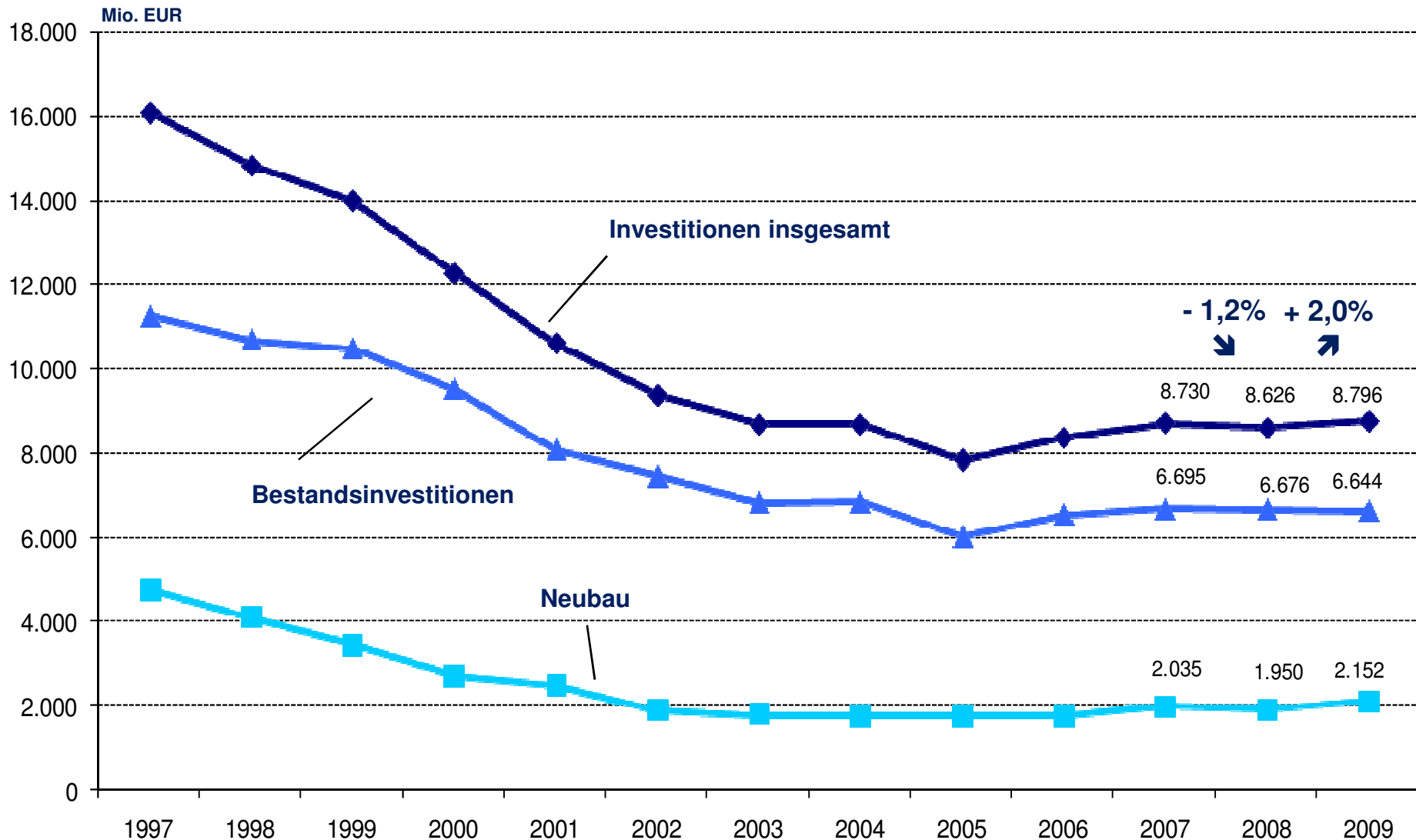
### Selbstnutzer

15.893 Tsd. Wohnungen

**Ein- und Zweifamilienhäuser**  
12.812 Tsd. Wohnungen

**Geschosswohnungen**  
3.081 Tsd. Wohnungen

# Entwicklung der Investitionsleistungen 1997 - 2009 bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

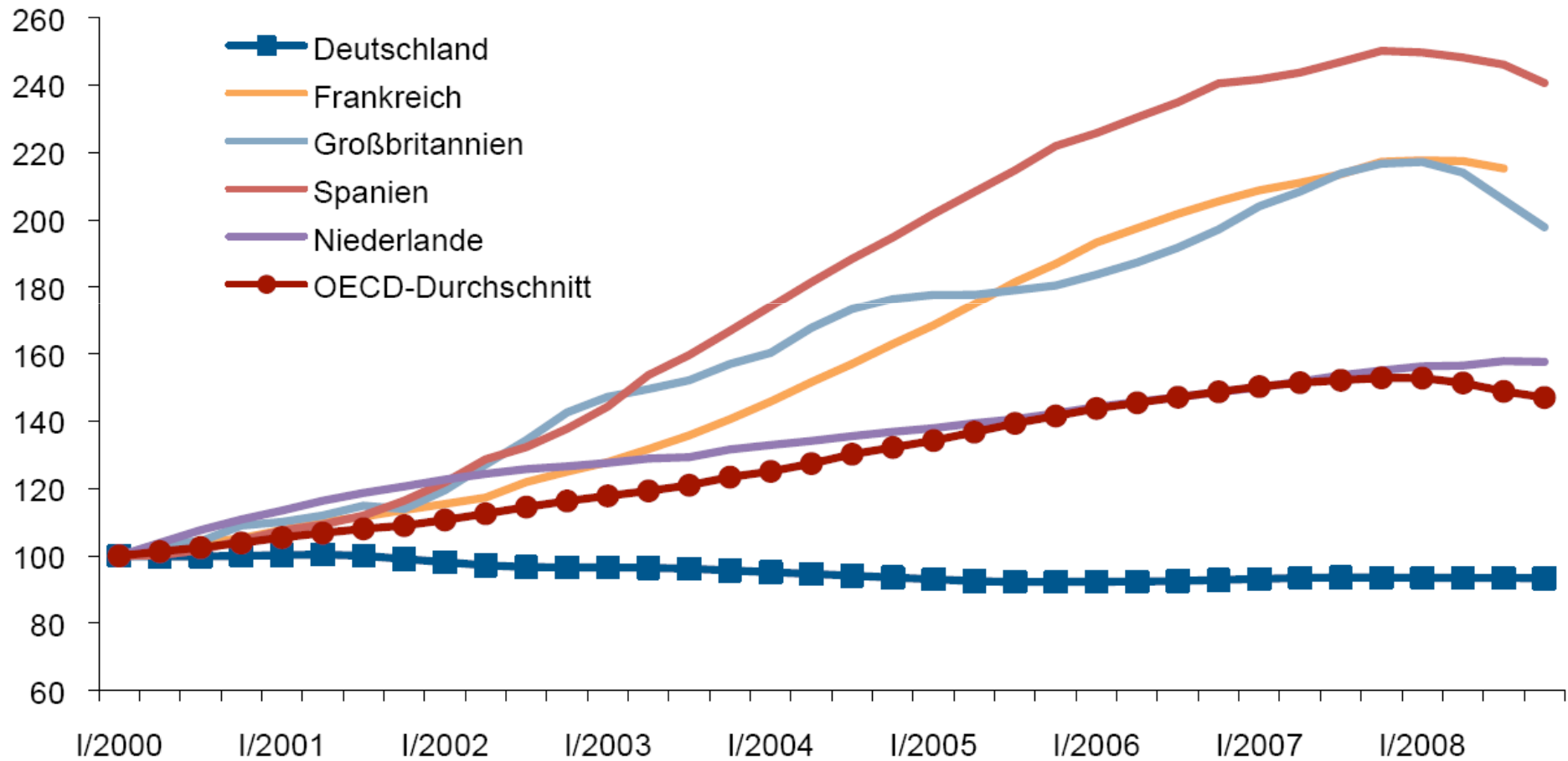


## Deutsche Wohnimmobilienmarkt im internationalen Vergleich besonders stabil



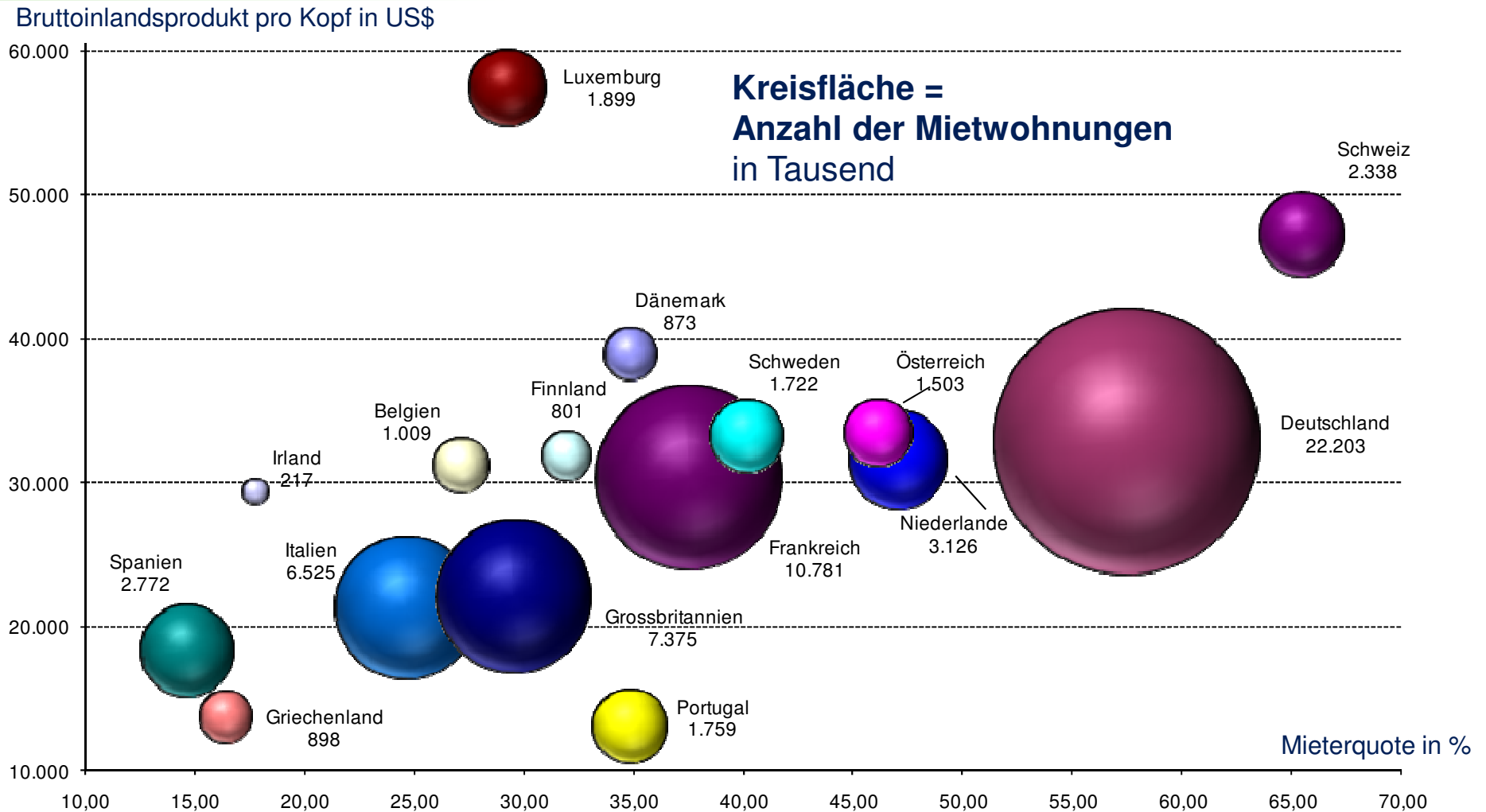
- In den letzten Jahren **keinen Immobilienpreisboom** in Deutschland und die Volatilität der Preise ist nur halb so groß wie in anderen Ländern Europas.
- Besonderes Strukturmerkmal des deutschen Marktes ist die **Größe und anteilige Bedeutung des Mietwohnungsmarktes** mit privaten und öffentlichen Wohnungsanbietern, die qualitativ gute Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten bereitstellen.
- System der Immobilienfinanzierung mit **langen Zinsbindungsfristen** und **hohem Eigenkapitalanteil** ist maßgeblich für die Stabilität des deutschen Immobilienmarktes
- Es gibt in Deutschland im Unterschied zu Großbritannien oder den USA **keinen Subprime-Markt**.
- **Gute Rentabilitätskennzahlen und stabile Geschäftserwartungen** bei den Wohnungsunternehmen

# Wohnimmobilienpreise 2000 bis 2008 nach Quartalen (Index Basis I/2000 = 100)



# Wohlstandsniveau, Mieterquote und Größe des Mietwohnungsmarktes in Europa

BIP pro Kopf in US\$, relative und absolute Anzahl der Mietwohnungen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Eurostat, sowie statistische Ämter der dargestellten Staaten, Vergleichswerte mit Stand 2001

# Herausforderungen für die Branche

Demografische  
Entwicklung:  
sinkende  
Bevölkerungszahl/  
steigendes  
Durchschnittsalter

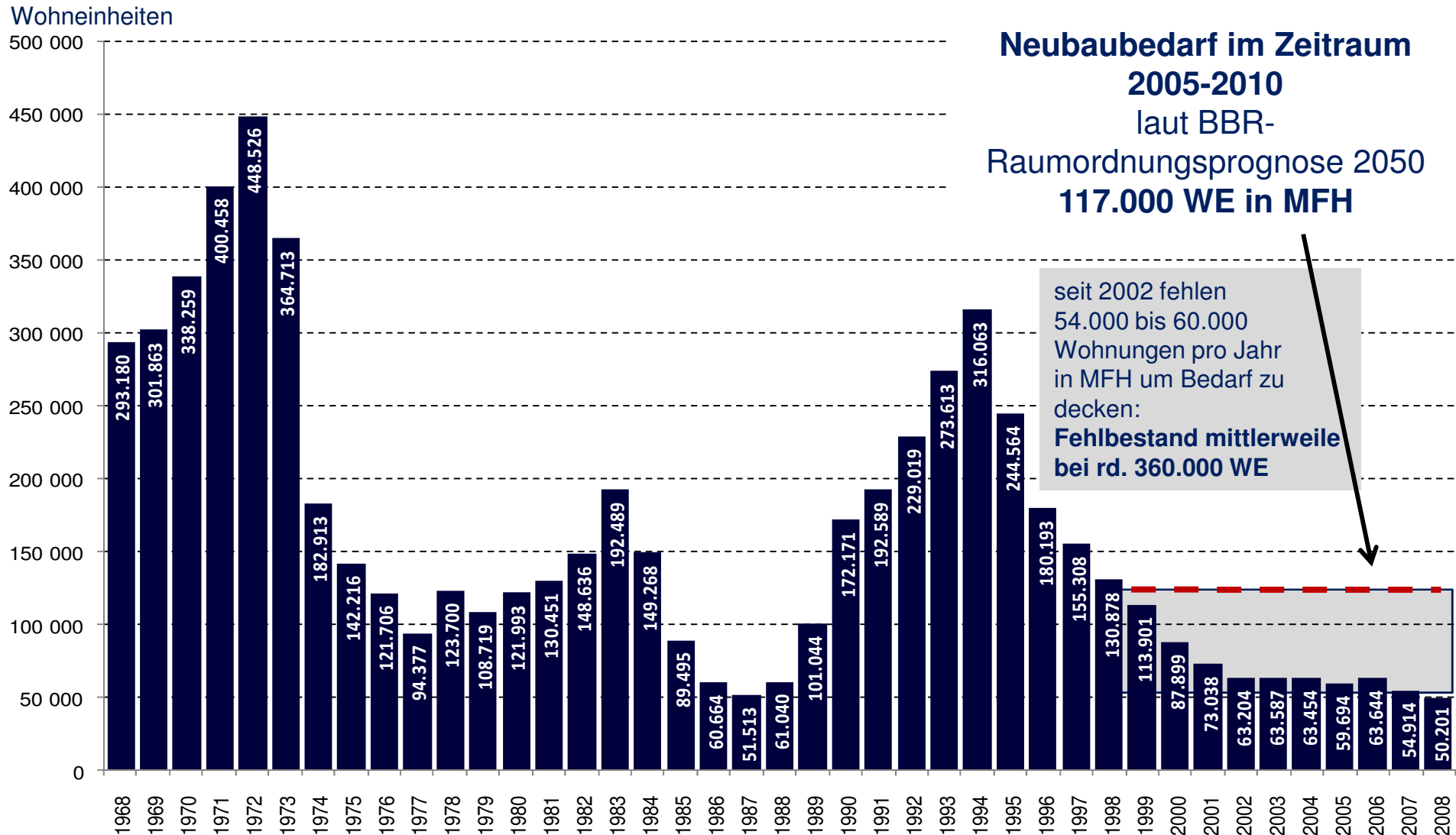
Energieeffizienz/  
Klimaschutz

Pluralität der  
Lebenskonzepte  
und -stile

Auswirkungen der  
Wirtschaftskrise

# Baugenehmigungen in den alten Ländern 1968 - 2008 im Geschosswohnungsbau

(Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen)



## Notwendige Rahmenbedingungen: Das Wohnen nicht vernachlässigen aber auch nicht weiter belasten

- Besonders in **Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise** ist es unbedingt notwendig, dass die **umfangreichen Investitionen der Wohnungs- und Immobilienbranche** aufrecht erhalten werden und **nicht an Finanzierungsproblemen** scheitern.
- Bereits heute werden in den **Ballungsräumen Westdeutschlands** zu wenig Wohnungen gebaut, vor allem in Mehrfamilienhäusern. Hier gilt es mehr Anreize für die Neubautätigkeit zu schaffen.
- **Energetische Sanierung muss wirtschaftlich durchführbar sein.** Auf immer weitere Verschärfungen der Anforderungen an das energiesparende Bauen und die Einführung von neuen Nachrüstpflichten muss generell verzichtet werden.
- Der **Wettbewerb und die Kostentransparenz auf den Energiemärkten** verbessert werden, um sicherzustellen, dass durch Investitionen erreichte Energieeinsparungen den Nutzern dauerhaft zugute kommen.
- Im Bereich der Stadtentwicklung ist eine **Verstetigung der Städtebauförderung** als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen mindestens auf gleichem Niveau notwendig.
- Abbau von **überflüssigen Regulierungen und bürokratische Vorschriften** (z.B. Bauabzugsteuer)

**Fachtagung**  
**"Kooperation schafft Innovation"**  
02. Juli 2009 in Berlin



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit !**

**WP/StB Ingeborg Esser,  
Mitglied der Geschäftsführung des GdW  
Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.**