



Prof. Dr. Hans Hämmerlein

## Das diffuse Profil der Immobilienwirtschaft



Die Immobilienwirtschaft ist in der Typologie der Wirtschaft eine inhaltlich nicht definierte Gruppierung von Unternehmen. Die Ungewissheit über ihre Struktur und Leistungen veranlasste die CDU/CSU-Fraktion zu einer Großen Anfrage an die Bundesregierung über die Zukunft der Immobilienwirtschaft. Nach der Antwort vom 15.10.2004 vereint die Immobilienwirtschaft im weiteren Sinn die Bereiche Bauinvestitionen, Vermittlung, Handel mit Flächen und Bauten der Bewirtschaftung von Immobilien. Zum internen Leistungsgefüge rechnet sie schon damals Vermieter, Facility Management Immobilienfonds, Bauträger, Projektentwickler, Architekten, Makler, Notare, Gebäudereiniger und die Leistungsverflechtungen mit dem Bankenwesen sowie den Bereichen Telekom und Verkehr.

### Die Begriffswelt der Immobilienwirtschaft

Wegen der umfangreichen Verkäufe von Wohnungsunternehmens- und Wohnungsbeständen öffentlicher und privater Eigentümer forderte der Deutsche Bundestag am 24.05.2007 von der Bundesregierung einen Bericht über die Lage und Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Es ist für die Bewertung der Immobilienwirtschaft symptomatisch, dass die Wohnungswirtschaft in der Antwort der Bundesregierung als „Immobilienwirtschaft im engeren Sinn“ bezeichnet wird, die weitgehend dem bekannten Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswesen entspricht. Nach der Klassifikation des Statistischen Bundesamtes gehören dazu die Leistungsbereiche Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und Vermittlung sowie Erschließung, Kauf und Verkauf von Immobilien. Die Ungewissheit über die unterscheidenden Tätigkeitsmerkmale der Wohnungswirtschaft über die Abgrenzungen verdeckt die neue Bundesregierung im Koalitionsvertrag mit der gleichrangigen Erwähnung der Bau-, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Wirtschaftszweige mit einem beachtlichen Anteil an der Bruttowertschöpfung.

Eine umfassende Interpretation der Immobilie für Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Sicht und als Wirtschaftsfaktor der Immobilienwirtschaft bietet erstmals ein Gutachten, an dem die Verbände und Institutionen, die „Immobilie“ oder „Immobilienwirtschaft“ im Titel führen, und das zuständige Bundesministerium mitgewirkt haben. Der Immobilienmarkt wird als Bestandteil der Gesamtwirtschaft nach bestandsbezogenen und aktivitätsbezogenen Perspektiven aufgeteilt. Den aktivitätsbezogenen Markt typisiere der Prozess der Erstellung, Bewirtschaftung und Verwertung von Immobilien. Der Bestandmarkt wird in die Märkte für Wohnungen, Gewerberäume und Infrastrukturbauten unterteilt. Wegen des geringen Wertschöpfungsabteils bleiben die Infrastrukturbauten weitgehend unberücksichtigt. Die von der Bundesregierung

im Jahr 2004 beschriebenen Tätigkeiten werden als Immobiliendienste faktisch übernommen.

In den Wohnungsmärkten habe die Immobilienwirtschaft die Funktion, den Prozess der Erstellung, Nutzung und Verwertung aller Arten von Immobilien wertschöpfend zu bedienen. Die Immobilienwirtschaft bilden in diesem Konzept nicht die Akteure der Immobilienmärkte, sondern nur die Dienstleister für die Wertschöpfung. Diese Feinsteuerung reduziert die Immobilienwirtschaft auf eine Dienstleistungswirtschaft für Baugrundstücke und Bauwerke des Hoch- und Tiefbaus, deren zentrale Aufgabe es ist, unterschiedlichen Nutzern Wohn- oder Gewerberäume zur Verfügung zu stellen, zu verwalten und Verkäufe oder Vermietungen vorzubereiten. Mit diesem Spektrum beanspruchen die Dienstleister als „Immobilienwirtschaft“ der zweitgrößte Wirtschaftsbereich nach der verarbeitenden Industrie zu sein und deutlich vor dem Fahrzeugbau zu liegen.

Es ist besonders bemerkenswert, dass der Verkauf von Immobilien als Geschäftszweck nicht der wertschöpfenden Immobilienwirtschaft zugeordnet wird. Die vielseitigen Verkaufstätigkeiten für die Kapitalschöpfung der Immobilieneigentümer von der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bis zum Verkauf großer Wohnungsbestände gelten nur mit der Vorbereitung, aber nicht mit dem Vollzug als immobilienwirtschaftliche Dienstleistung. Der Immobilienbestandmarkt ist für den Pakethandel mit Immobilien ein Transaktionsmarkt der Investoren, die sich der internationalen Kapitalmärkte bedienen. Diese merkantile Immobilienwirtschaft beherrscht zwar das Erscheinungsbild der immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten, wird aber mit der Dienstleistungsmaxime aus der neuen Immobilienwirtschaft ausgegrenzt.

Die immobilienwirtschaftlichen Dienste sind das Instrumentarium, um die Immobilienwirtschaft so breit wie möglich auf-



zustellen. Der zur Immobilienwirtschaft als nachrangig ausgewiesene Fahrzeugbau könnte analog dem Bauwerksbau alle „Dienste für Fahrzeuge“, die mit der Produktion und technischen Funktion von Fahrzeugen zusammenhängen, den Bereich „Fahrzeugwirtschaft“ bilden. Der Bau von Fahrzeugen wäre analog zu dem von Gebäuden ebenfalls eine Dienstleistung, die für die Bereiche Konstruktion, Vermietung, Leasing, Lagerhaltung, Transport und Präsentation durch Händler weitere typische Dienste einschließt. Wenn das in anderen Wirtschaftsbereichen nachvollzogen würde, dürften sich die Gliederungsbereiche der Wirtschaft grundlegend ändern.

## Die Idealkonkurrenz mit der Wohnungswirtschaft

Die Vermietung und deren Vorbereitung bilden den größten immobilienwirtschaftlichen Bereich neben der Bauwirtschaft, die ebenfalls als Dienstleister gilt. Mit dieser Klassifikation wird die Zugehörigkeit der Bau- und Wohnungswirtschaft zur Immobilienwirtschaft beansprucht. Die Zielgruppe Nutzer von Wohn- und Gewerberäume bestätigt diese Absicht. Die Identität der wortgleichen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Tätigkeiten erklärt den wohnungswirtschaftlichen Ursprung der neuen Immobiliendienste. Sie erweisen sich weitgehend als Professionalisierung und Diversifizierung der traditionellen wohnungswirtschaftlichen Betreuung.

Die unternehmerische Wohnungswirtschaft ist wegen ihrer zentralen Funktion im Wohnungswesen mit der unternehmerischen Immobilienwirtschaft jedoch nicht vergleichbar. Sie ist vom Staat für die Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungskreise seit den Anfängen einer staatlichen Wohnungspolitik mit einem differenzierten Leistungsprofil in Dienst genommen worden. Im umsatzorientierten Konzept der Immobilienwirtschaft für Wohnimmobilien ist es unerheblich, dass die Wohnung für den Bewohner ein Bedarfsgut für die Lebensgestaltung mit einem konstruktiven Effekt für die Bürgergesellschaft ist. Die Miet- und Kaufpreise bestimmen nicht nur den Umsatz der Anbieter, sondern sind zugleich der größte Kostenfaktor für die Einkommensverwendung der privaten Haushalte. Die unternehmerische Wohnungswirtschaft unterliegt daher sowohl in der Produkt- als auch in der Vertrags- und Preisgestaltung spezifischen Interventionen, die den Diensten für Immobilien nicht auferlegt werden können. Die Immobilie ist als Wirtschaftsgut sozialneutral.

Die Unsicherheit darüber, was die Immobilienwirtschaft neben oder anstelle der Wohnungswirtschaft leistet, bedarf einer grundsätzlichen Klärung ihres Stellenwerts in der sozialen Marktwirtschaft. In Anlehnung an die Definition im ersten wohnungswirtschaftlichen Lehrbuch von Friedrich Lütge beinhaltet Wohnungswirtschaft alle Einrichtungen und Verfahren, mit denen unter Beachtung des ökonomischen Prinzips öffentliche und private Leistungen zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage erbracht werden. Der Immobilienwirtschaft

liegt kein vergleichbares Prinzip zugrunde, weil sie sich selbst nur als Figuration der Dienstleister für Immobilien sieht. Der Kapitalwert macht die Wohnimmobilie zur Ware, der Gebrauchswert macht die Wohnung zum Konsumgut und die Wohnnutzung zum Sozialgut. Die Immobilienwirtschaft benutzt die Immobilie lediglich als Objekt ihrer Aktivitäten.

## Das Instrumentarium der Immobilienwirtschaft

Im Sprachgebrauch der Wirtschaft werden Grundstücke und Gebäude seit jeher als Immobilien bezeichnet. Sie sind Objekte der Vermögensverwaltung privater und öffentlicher Haushalte durch technische Bestandspflege und rationale Bewirtschaftung. Diese Tätigkeiten werden gewerblich ausgeübt, wenn sie nach Art und Umfang einen kaufmännischen Geschäftsbetrieb erfordern. Diese Struktur wird von der neuen Immobilienwirtschaft aufgegeben, indem sie die Akte der Vermögensverwaltung von Immobilien als Dienstleistungen für die Immobilien verselbständigt. Diese neutralisierende Separierung ist Voraussetzung dafür, die Erstellung von Bauwerken, insbesondere in Form von Gebäuden als Güterproduktion zum Dienst für Immobilien umzufunktionieren.

Die Dienste der Immobilienwirtschaft leiten sich funktional von der Immobilienökonomie ab. Sie hat das Berufsbild des Immobilienökonomien für die Optimierung von Immobilienwerten geschaffen. Die Immobilie ist für sie ein „Vermögensgegenstand, der einen Güterstrom produzieren kann, welcher gegen Entgelt dem Nutzer übertragen wird“. Die Immobilienökonomie ist ein Leistungssystem, das für die Eigentümer von Immobilien den Managementbedarf aller kostenrelevanten Vorgänge um ein Bauwerk analysiert und optimiert, die nicht zum Kerngeschäft gehören. Sie ist keine synonyme Bezeichnung der Immobilienwirtschaft, sondern das Instrumentarium für die Professionalisierung der Immobiliendienste. Diese werden im Immobilienreport nicht nach den Kategorien der Immobilienökonomie, sondern nach wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereichen Dienstleistern zugeordnet. Die neue Immobilienwirtschaft hebt sich damit von der Urform der Immobiliendienste systemisch ab.

Im Mittelpunkt aller immobilienwirtschaftlichen Dienste stehende Immobilien sind am Immobilienmarkt überwiegend Grundstücke, Gebäude oder rechtlich selbständige Raumeinheiten für die Nutzung zum Wohnen oder zur Gewerbeausübung. Mit diesem physischen Immobilienbegriff verbindet die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ihre Angebote für die Vermietung und den Verkauf ihrer Objekte und die Vermittlung von Angebot und Nachfrage. Die dienstleistende Immobilienwirtschaft begrenzt die Immobilie auf Grundstücke, die zur Bebauung vorgesehen sind sowie Bauwerke des Hoch- und Tiefbaus. Grundstücke, die baurechtlich nicht mindestens Rohbauland sind, gelten immobilienwirtschaftlich nicht als Immobilien.



Mit dem Vollzug der Bebauung tritt an die Stelle des Grundstücks das Bauwerk. Das bedingt die Reduzierung der immobilienwirtschaftlich relevanten Grundstücksgröße auf die mit Tief- oder Hochbauten besetzten Flächen. Das heißt: Bei großflächigen Grundstücken – z.B. der Landwirtschaft – gelten nur die Flächen für Wohn- und Wirtschaftsgebäude und bei Golfplätzen nur die befestigten Wege, Greens und Clubgebäude als Immobilien. Diese Differenzierung ist rechtlich zwar unerheblich, aber typisch für die Ausnahmesituation der neuen Immobilienwirtschaft.

Das Bauwerk ist als wesentlicher Bestandteil der Immobilie ein standardisierter Rechtsbegriff für eine unbewegliche Sache, die durch Arbeit und Material in Verbindung mit dem Erdboden hergestellt worden ist (§ 634a BGB). Bauwerke sind Endprodukte einer Bautätigkeit, die in neuen Gebäuden oder reparierten, modernisierten oder eingefügten Gebäudeteilen bestehen können. Es sind also selbst die kleinsten Reparaturarbeiten immobilienwirtschaftliche Leistungen. Die Immobilienwirtschaft zählt zum Hochbau an sich nur vollständige Gebäude für Wohn- oder Nicht-Wohnzwecke.

Die Wohnimmobilie ist nach den immobilienwirtschaftlichen Kategorien ein Bauwerk, das wirtschaftlich überwiegend als Wohngebäude genutzt wird. Dennoch werden auch Wohnungen zu den Objekten der Immobiliendienste gezählt. Die einzelne Miet- und Eigentumswohnung ist bautechnisch kein selbständiges Bauwerk, sondern nur der wirtschaftlich selbständig vermarktete Teil eines Gebäudes. Das gilt entsprechend bei Gewerbeimmobilien für vermietete, verpachtete oder verkaufte Raumeinheiten wie z.B. Läden, Werkstätten oder Restaurants. Die Büroimmobilien werden sogar nicht nach Räumen, sondern nur nach Flächen erfasst, die zur Durchführung von typischen Schreibtätigkeiten geeignet sind. Durch die fehlende Anrechnung von Fluren, Konferenz-, Gemeinschafts- und Sanitärräumen wird das Büro-Bauwerk lediglich auf eine Fläche reduziert, die nur im Tiefbau ein selbständiges Bauwerk ist. Diese Abweichungen heben das Bauwerk als Kriterium von Immobilien faktisch auf. Immobilien sind dann wieder nur unbebaute oder bebaute Grundstücke unabhängig von der Art des Bauwerks.

Die privaten und öffentlichen Nicht-Wohnbauten für Bildung, Kultur und Freizeit und der Tiefbauten der Ver- und Entsorgung und des Verkehrs sind wegen ihrer geringen Wertschöpfungsquote nicht Gegenstand immobilienwirtschaftlicher Spezialisierung. Zum Verständnis der neuen Immobilienwirtschaft gehört aber die Einbeziehung der Bauwerke der Ver- und Entsorgung mit Leitungskanälen, Deponien und Verbrennungsanlagen, die Verkehrsinfrastruktur mit dem Schienen- und Straßennetz innerhalb und außerhalb von Städten und Gemeinden, den Flugplätzen und den Hafenanlagen der Schifffahrt sowie die kommunalen Sportanlagen mit ihren Spielfeldern, Mannschafts- und Zuschauergebäuden. Zu den Nicht-Wohngebäuden gehören Betreiberimmobilien für

Freizeitanlagen, Beherbergung und Gaststätten und Zentren für Großveranstaltungen. Die Dienste der Planung, Erstellung, Finanzierung, Bewirtschaftung und Verwaltung dürften dennoch in den Umsatzwerten ohne Einzelnachweis wie beim Wohnungs- und Bürobau enthalten sein.

## Der volkswirtschaftliche Stellenwert

Für die volkswirtschaftliche Positionierung der dienstleistenden Immobilienwirtschaft werden im Immobilienreport die Umsatzzahlen des Statistischen Bundesamtes des Jahres 2006 benutzt, die im Berichtsjahr 2009 durch die Restriktionen der Weltwirtschaftskrise bereits korrekturbedürftig waren. Der neuen Immobilienwirtschaft werden im Immobilienreport rund 707.000 Unternehmen und Berufe zugeordnet, die in der bundesamtlichen Statistik erfasst sind und 2006 in erkennbarer Weise mit Immobilien beschäftigt waren. Ihr Umfang erklärt sich aus dem Bestreben, möglichst hohe Umsatzzahlen nachzuweisen, um einen markanten volkswirtschaftlichen Stellenwert zu begründen. Sie sollen 2006 mit immobilienwirtschaftlichen Diensten einen Gesamtumsatz von 384 Mrd. Euro erwirtschaftet und damit einen Anteil von 7,7% des Umsatzes aller Unternehmen erreicht haben. Das recherchierte immobilienwirtschaftliche Gesamtvolumen schrumpft mit dem Abzug des Umsatzes der selbständigen Branchen der Bau- und Wohnungswirtschaft von insgesamt 201,1 Mrd. Euro auf 182,9 Mrd. Euro für die Unternehmensbereiche des immobilienwirtschaftlichen Zubehörs.

Dienstleister sind im Sektor Planung die Architekten für Hochbau und Innenarchitektur, die Ingenieure für bautechnische Gesamtplanungen, die baufachlichen Sachverständigen und die Vermessungsbüros mit einem Gesamtumsatz von 16,9 Mio. Euro. Die Projektentwickler haben anscheinend noch keinen statistischen Stellenwert. Zum Sektor Erstellung gehören die Unternehmen für Baustellen-, Hoch- und Tiefbauarbeiten, Bauinstallation, Erschließung unbebauter Grundstücke und sonstiges Baugewerbe. Insgesamt waren 2006 unter Anrechnung der Bauindustrie 332.247 Bauunternehmen und 70.555 Architekten und Ingenieure – also insgesamt 402.802 Betriebe mit ca. 2,4 Mio. Beschäftigten – für die Errichtung von Bauwerken tätig. 2006 hat der Umsatz im Hoch- und Tiefbau 102,8 Mrd. Euro und im Bauträgerbau für Wohn- und Gewerbeimmobilien 9,1 Mrd. Euro betragen.

Die Bewirtschaftung von Immobilien betreiben 198.733 Vermieter, von denen 135.016 Gewerbeimmobilien vermieten. Sie erzielten 2006 einen Umsatz von 89,2 Mrd. Euro. Nur 63.717 Unternehmen sind Wohnungsvermieter. Der überwiegende Teil sind Kleinvermieter mit einem Jahresumsatz von weniger als 50.000 Euro. Das korrespondiert mit der Feststellung, dass von den Vermietern 49% Einzelunternehmen, 43% Personengesellschaften und nur 5% Kapitalgesellschaften sind. Den An- und Verkauf von Immobilien bezwecken elf Unternehmen mit 520 Beschäftigten. Weil Bauträger Bau-



werke erstellen lassen und als Neubauten verkaufen, gehören sie statistisch zur Bauwirtschaft im Bereich Erstellung, Instandsetzung und Modernisierung, obwohl sie eine typische wohnungswirtschaftliche Betreuungsleistung erbringen. Von den 2006 ermittelten 4.459 Bauträger-Unternehmen waren 82% im Wohnungsbau beschäftigt. Insgesamt sind also 267.615 Unternehmen mit der Vermarktung von Hochbauten beschäftigt, von denen etwa die Hälfte Wohnzwecken dient.



Abb. 1: „Schöne Aussichten“ (Foto: Kerstin Rietz)

In den Sektoren Vermittlung und Verwaltung sind 27.119 Immobilienvermittler für Grundstücke, Gebäude und Wohnungen sowie 23.896 Verwalter dieser Objekte beschäftigt. Angerechnet werden auch die Immobiliensachverständigen, Facility Manager und Mietkassens-Agenturen. Den Sektor Finanzierung bilden vorrangig über 2.000 Banken, Sparkassen, Realkreditinstitute und Kreditgenossenschaften anteilig mit einem Kreditvolumen von 1.096 Mrd. Euro.

Der Immobilienreport zählt zur Bewirtschaftung im weiteren Rahmen zusätzlich die Gebäudereiniger mit 19.126 Unternehmen und 860.000 Beschäftigten sowie 7.715 Schornsteinfeger. Die Dienstleister der Straßen- und Kanalreinigung, Ver- und Entsorgung, Müllverbrennung und Abfalldeponien bleiben unberücksichtigt. Zur Aufstockung des immobilienwirtschaftlichen Volumens werden jedoch diejenigen Unternehmen angerechnet, die im Rahmen ihrer Haupttätigkeit – z.B. der Rechts-, Steuer- und Wirtschaftsberatung – nur anteilig für die Immobilienwirtschaft tätig sind. Erstaunlicherweise werden die Versicherungsunternehmen zwar erwähnt, jedoch nicht mitgezählt. Hinzu kommen aber 20 Gesellschaften für Immobilienleasing mit einem Leasingwert von 90 Mrd. Euro und einem Umsatz von 5,6 Mrd. Euro sowie die 1.888 Immobilienfonds mit einem Jahresumsatz von 10,4 Mio. Euro, die an sich sowohl im Grenzbereich Finanzierung als auch Vermietung tätig sind. Eine so breit gespreizte Unternehmensauswahl auf Planer, Finanzierer über Anwälte bis Gebäudereiniger ist bisher von keinem anderen Wirtschaftszweig bekannt geworden, obwohl diese Dienstleister in allen Sektoren der Wirtschaft tätig sind.

Die Akzeptanz der Immobilienwirtschaft setzt für dieses Spektrum voraus, dass alle ihre funktionell zugeordneten Unternehmens- und Berufszweige, die eigenständigen Branchen angehören, den Wandel ihrer Zugehörigkeit zur Immobilienwirtschaft vollziehen. Insbesondere dürften die Gebietskörperschaften aller Ebenen überrascht sein, mit der Errichtung und Unterhaltung ihrer Bauwerke zu der wohnungswirtschaftlich geprägten Immobilienwirtschaft zu gehören. Die Bauwirtschaft hält sich mit dem verbalen Bekenntnis zur Immobilienwirtschaft zurück wie auch die Interessenvertretung der Mehrheit der Immobilieneigentümer. Die privaten Eigentümer besitzen immerhin am Wohnungsbestand 40,1% als Selbstnutzer und 36,6% als Kleinvermieter. Die professionellen gewerblichen Anbieter verfügen als Sprecher der neuen Immobilienwirtschaft über 23,3%.

Die Reduzierung des volkswirtschaftlichen Stellenwerts auf die Umsatzergebnisse vernachlässigt erstaunlicherweise die von der Wohnungswirtschaft für ihren volkswirtschaftlichen Stellenwert bisher vorgebrachten Argumente. Es galt bisher als Faustregel, dass das Bauvolumen des Wohnungsbaus 50% der gesamten Bauleistung ausmacht, die etwa 50% des Bruttosozialprodukts erbringt. Die volkswirtschaftlich relevante Multiplikatorwirkung wurde darin gesehen, dass von jeder Bauinvestition fast die Hälfte als Produktionseffekt in die Märkte für Baumaterial geht. Im Eigenheimbau sichern nach früheren Berechnungen zehn Beschäftigte weitere 13 Arbeitsplätze in beteiligten Sektoren als Beschäftigungseffekt. Der Multiplikatoreffekt der Wohnungsbauinvestitionen wurde bisher auf das 2,4-fache geschätzt. Den Stellenwert der immobilienwirtschaftlichen Dienste dürfte eine Hochrechnung der erweiterten Erkenntnisse vermutlich plausibler erklären.

Der für politische Forderungen zugkräftige Budgeteffekt bleibt ebenfalls unbeachtet. Eine aktuelle Untersuchung bestätigt den Budgeteffekt mit der Feststellung, dass in den Gesamtkosten für ein Einfamilienhaus von ca. 226.848 Euro und für eine Geschosswohnung von 131.484 Euro für Steuern und Sozialkassen ein Anteil von jeweils mehr als 33% enthalten ist. Der Budgeteffekt für die öffentlichen Haushalte ist angesichts der 3,83 Mio. Beschäftigten in der Immobilienwirtschaft ein ernst zu nehmendes Faustpfand. Er wäre in der gegenwärtigen Situation wegen der Rückwirkungen einer verminderten Bautätigkeit auf den Staatshaushalt ein weiteres Argument für die Stützung des Wohnungsbaus. Der Einkommensverlust privater Haushalte belastet den Staatshaushalt mit Sozialleistungen und Steuerausfällen, wenn die Beschäftigung für Bauleistungen sinkt.

In der volkswirtschaftlichen Rechnung zählt darüber hinaus der Konsumeffekt, den jeder Neubau bereits durch die technischen Wohnungsausstattungen hat. Der Konsumeffekt für Wohnimmobilien, die Konsumgüter der Gattung Gebrauchsgüter sind, besteht aber vor allem in den Kosten für die Sach- und Dienstleistungen, die für die Wohnungsnutzung unver-



meidbar sind. Der Immobilienreport beschränkt sich insoweit auf die gewerbliche Gebäudereinigung, die in Privathaushalten eher selten ist. Für die Nutzung von Wohnimmobilien lässt sich schlüssig aus der Einkommensverwendung privater Haushalte statistisch nachweisen, dass für anerkannte Nebenkosten und unvermeidbare wohnungsbezogene Aufwendungen etwa der gleiche Betrag wie für die Kaltmiete anfällt. Dieser Sekundärumsatz wird nicht erkannt.

## Immobilienpolitik statt Wohnungspolitik

Für das Leistungsgefüge von Berufen und Unternehmen der Immobilienwirtschaft gibt es bisher keine Organisationsform einer Gesamtvertretung der gemeinsamen Interessen. Der akute Darstellungsbedarf der Immobilienwirtschaft wird insbesondere von den Akteuren des Grundstücks- und Wohnungsmarktes artikuliert, um dem Bedeutungsschwund der Wohnungswirtschaft entgegenzuwirken. Die neue Immobilienwirtschaft der Dienstleister wird durch die Berufung auf den errechneten volkswirtschaftlichen Stellenwert von den wohnungswirtschaftlichen Branchenverbänden vorbehaltlos akzeptiert. Ihre Unternehmen sind als Immobilienwirte Dienstleister für die Wertschöpfung eigener und fremder Immobilien, als Immobilieneigentümer Marktpartner von Mietern und Käufern und als Wohnungswirte Gehilfen für die allgemeine Wohnungsversorgung. Die wörtliche Übernahme der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeitsfelder anstelle der in der Immobilienökonomie ausgebildeten Managementsektoren verleitet nicht zuletzt dazu, in der neuen Immobilienwirtschaft lediglich eine taktische Umbenennung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zu sehen.

Mit dem Hinweis, dass über 70% der Immobilienunternehmen eine Wahlaussage für „Gelb-Schwarz“ gemacht haben sollen, wird von der neuen Bundesregierung sogar eine stärkere Bedeutung der Immobilienpolitik und der Immobilienwirtschaft gefordert. Im aktuellen Visier sind die Beseitigung mietrechtlicher Hürden bei energetischen Maßnahmen, die Steigerung des Wohnungsneubaus und der Wohnungseigentumsquote. Mit dieser Aufforderung soll der Staat in die Wertschöpfungskette für Immobilien eingebunden werden. Diese immobilienpolitische Indienstnahme reichert die Begriffsverwirrung um die Immobilienwirtschaft dadurch an, dass auch wohnungspolitische Sektoren nur noch der Immobilienwirtschaft zugeordnet werden. Eine wertschöpfende Immobilienpolitik für die unternehmerische Immobilienwirtschaft ist ohne eine flankierende gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik für die Wohnungsnutzer unrealistisch. Wohnimmobilien und Wohnungen haben unvergleichbare Werte für unternehmerische und private Haushalte. Den immobilienwirtschaftlichen Akteuren geht es weniger um immobile Gegenstände und deren Bearbeiter als dann um den Kapitalwert ihrer Immobilien. Diese Immobilien sind wieder identisch mit den am Wohnungs- und Kapitalmarkt angebotenen Wohnungen und Gebäuden. Die Bauwerks-Immobilie der Dienstleister ist

im immobilienwirtschaftlichen Theoriegerüst vorläufig nur ein stecken gebliebenes Bauvorhaben einer in sich gespaltenen Immobilienwirtschaft.

Prof. Dr. Hans Hämmerlein, Erkrath

Ehrenpräsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. – BFW

## Quellen:

Bach, Hansjörg (2005): Immobilienmanagement, in: Immobilienmarkt und Immobilienmanagement, München

Bundestagsdrucksachen 15/3928 vom 15.10.2004 und 16/13325 vom 04.06.2009

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V./ Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hg.) (2009): Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, Berlin/Wiesbaden, S.44 ff.; zitiert als „Immobilienreport“

Günther, Mathias/Hübl, Lothar (2009): Wirtschaftliche Auswirkungen des Wohnungsneubaus in Deutschland, Pestel Institut.

Hämmerlein, Hans (1988): Die unternehmerische Wohnungswirtschaft, Baden-Baden

Hämmerlein, Hans (2006): Wohnökonomie, Bonn

Schulte, Karl-Werner/Hupach, Ingo (1998): Bedeutung der Immobilienwirtschaft, in: Schulte Immobilienökonomie, München, S.17

Rasch, Walter (2009): Koalitionsvertrag: Chancen für die Immobilienwirtschaft?, FWW 2009, Heft 5

## Fordern Sie das vhw-Verlagsprogramm an

vhw-Verlags GmbH

Hinter Hoben 149, 53129 Bonn

Telefon: 0228/72599-30

Telefax: 0228/72599-19

E-Mail: [verlag@vhw.de](mailto:verlag@vhw.de)

