

60 Jahre Deutscher Immobilienmarkt – eine Strukturanalyse



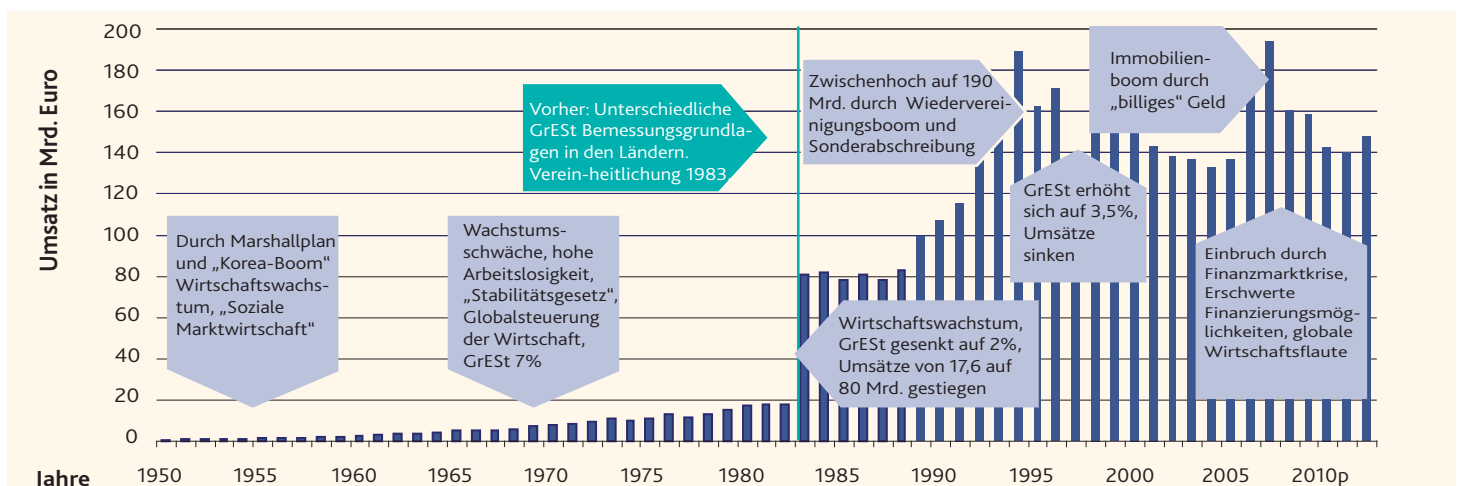
Dr. Thomas Beyerle

Liebe Leserinnen und Leser,

die Stunde Null im Jahr 1945 war in hohem Maße von immobilienwirtschaftlicher Relevanz. Deutschland lag in Trümmern und das erklärte Ziel war der rasche Wiederaufbau. Was aus heutiger Sicht einer kaum zu erfassenden Leistung der Kriegs- und Nachkriegsgeneration gleichkommt, bildet gleichsam die sichtbare Grundlage unserer sozialen Marktwirtschaft und einen Vermögensbestand, der auf rund 9 Billionen EUR geschätzt wird. Von den heute gängigen 3 Säulen des Immobilienmarktes – Wohnungsmarkt, Einzelhandelsmarkt und Gewerbe- bzw. Büromarkt – war in den 50er und 60er Jahren kaum eine Differenzierung auszumachen – alle wuchsen gleichsam parallel und gewannen an Größe. Besonders ein Teilmarkt erhielt eine spezielle Aufmerksamkeit des Staates: der Wohnimmobilienmarkt. Dass damals die Fokussierung der politisch Verantwortlichen auf das Thema Wohnraumschaffung an erster Stelle lag, war nachvollziehbar, denn es galt das Dach über dem Kopf sicherzustellen. Neben dem eigentlichen Wiederaufbau der sichtbaren Kriegsschäden mussten auch mehrere Millionen Flüchtlinge aufgenommen werden. Ein Prozess, der sich bis Ende der 60er Jahre eindrucksvoll dokumentieren lässt, erneut eine Leistung, der man noch heute Tribut zollen muss. Erst in den angehenden 70er Jahren lassen sich die Teilmärkte auch zahlenmäßig etwas stärker abgrenzen. Es war die Zeit der ersten großen Investitionstätigkeit. In diese Phase fällt auch der Sprung vom direkten Backsteininvestment in die ersten Formen der indirekten Anlage, sei es in Offene oder geschlossene Immobilienfonds. Ein weiterer Schub für die Immobilienwirtschaft. Überhaupt waren die 70er Jahre schon interessant bis herausfordernd. Da wollte eine Partei den Immobilienmaklerberuf verbieten, dort wurden mit der IOS- und der Kreiselaffäre gleichsam zwei spektakuläre Pleiten überregional publik. Es sollten nicht die letzten sein. Bauherrenmodelle, Großwohnsiedlungen, die ersten Einkaufsmöglichkeiten auf der Grünen Wiese, Flurbereinigungen und als Ergebnis jede Menge Hallenbäder und Tennishallen in deutschen Kommunen beschreiben verkürzt die Zeit bis zum Mauerfall. Die darauf folgenden 90er Jahre indes standen im Zeichen der nationalen Hausaufgabe, im sog. Beitrittsgebiet – wiederum kurzfristig – die infrastrukturelle Basis zu schaffen. Als Stimulus wurde die Sonder-AfA eingeführt. Obwohl es keine vernünftige Alternative gab, war 1997 die Überallokation erreicht. Die Baumaßnahmen trafen auf eine sehr reduzierte Nachfrage und Wertverluste. Unter den vielen Ereignissen der 90er Jahre sticht aber auch ein Thema heraus, welches von weitaus strategischerer Bedeutung war als manche Baumaßnahme. Mit der ebs, der DIA, der ADI und weiteren Aus- und Fortbildungsinstitutionen im Bereich der Berufsakademien konnte auf akademischer Basis die Grundlage für eine qualifizierte und internationalen Maßstäben gerechte Professionalisierung der Immobilienwirtschaft gelegt werden. Das neue Jahrtausend stand dann maßgeblich unter dem Vorzeichen der Internationalisierung der deutschen Immobilienbranche. Insbesondere die Offenen Immobilienfonds nutzen die vom Gesetzgeber eingeräumte Möglichkeit, international aktiv zu werden. Der aktuelle ImmobilienFOKUS beschreibt eine 60-jährige Spannweite, welche als Grundvoraussetzung die Verfügbarkeit langer Zeitreihen unterstellt. Von der statistischen Seite ist es eher enttäuschend, wie die Immobilienwirtschaft hierbei repräsentiert wird. Die oftmals gehörte Erklärung der geringen Markttransparenz und starken Zersplitterung der Märkte kann allerdings nur Ansporn sein, diesen ökonomisch-statistischen Mißstand zu beheben. Mit den folgenden langen Zeitreihen und Tabellen, die zumindest teilweise bis zum Geburtstag der Bundesrepublik 1949 zurückreichen, möchten wir Ihnen einen Überblick über die Entwicklung der deutschen Immobilienwirtschaft liefern. Viel Spaß beim Lesen



Abbildung 1: Entwicklung der Immobilienumsätze in Deutschland seit 1950 auf Grundlage der Grunderwerbsteuer (GrESt)

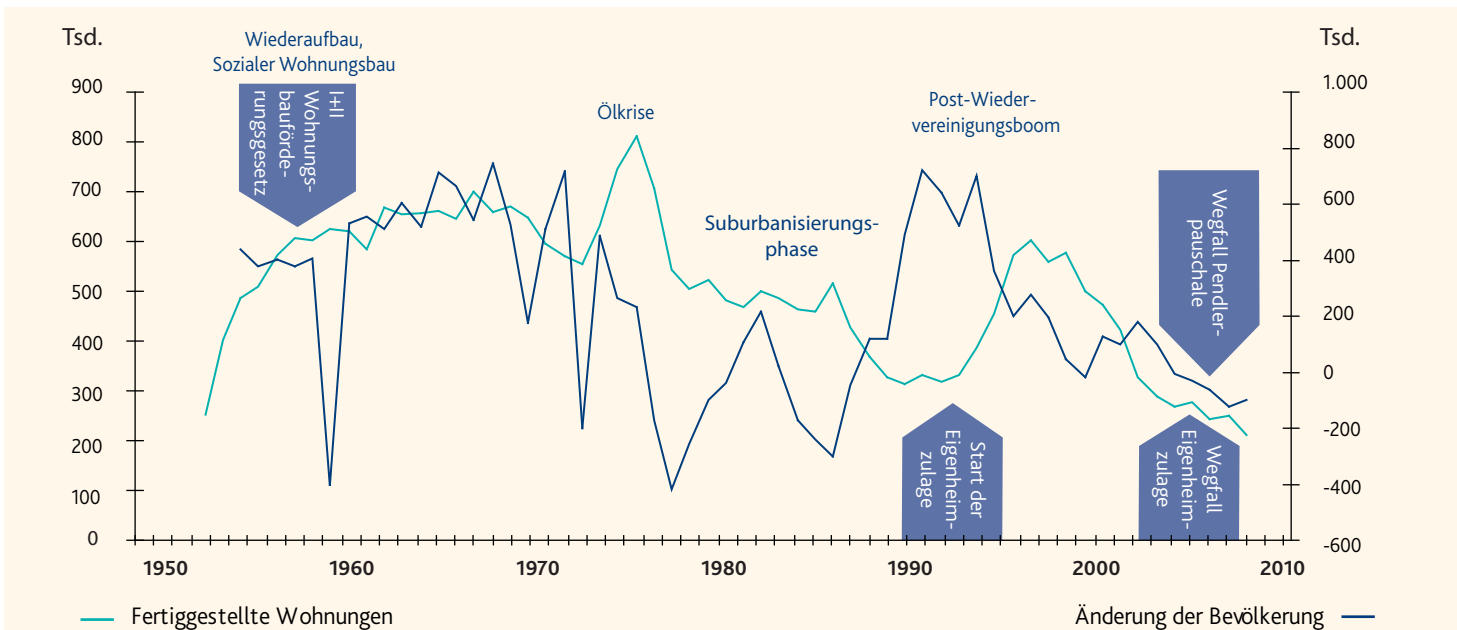


Quelle: DEGI RESEARCH, Statistisches Bundesamt, 2009

DEGI Research – ImmobilienFOKUS

Die bundesdeutsche Immobilienwirtschaft in der Langfristbetrachtung

- Die Entwicklung der Immobilienumsätze lässt Schlussfolgerungen zum Wachstum der Immobilienbranche zu. Steigende Umsätze implizieren eine Zunahme der Bauaktivitäten, des Immobilienhandels und indirekt eine steigende Beschäftigung in der Immobilienbranche. Grundlage der Abbildung 1 ist die Division des jährlichen Aufkommens aus der Grunderwerbsteuer und den jeweils gültigen Steuersätzen. Insbesondere der Sprung zwischen 1982 und 1983 macht die Schwäche dieser Vorgehensweise deutlich: nicht berücksichtigt ist die Bemessungsgrundlage. Die Grunderwerbsteuer war bis 1982 landesrechtlich geregelt, wodurch in einigen Bundesländern nicht alle Immobilientransaktionen Grunderwerbsteuern nach sich zogen.
- Nach einer langen Wachstumsphase von 1950 bis zur Mitte der 90er Jahre scheint die Immobilienwirtschaft in eine Phase mit starker Volatilität übergegangen zu sein. Das steuerinduzierte Überangebot nach der Wiedervereinigung, die New-Economy-Krise und die Finanzkrise haben Konsequenzen für die Immobilienbranche.
- Langfristig gehen wir davon aus, dass die Immobilienumsätze nicht stärker steigen als die Inflationsrate. Die wachsende Dynamik beim Handel von Gewerbeimmobilien wird von demographisch bedingten Rückgängen im Wohnsektor kompensiert.

Abbildung 2: Privater Wohnungsbau

Quelle: DEGI RESEARCH, Statistisches Bundesamt, 2009

- Kernstück des Immobilienmarktes ist der Wohnungsmarkt. Vom gesamten Immobilienvermögen in Deutschland in Höhe von 9 Billionen EUR fallen 4 Billionen EUR auf Wohnbauten, 3 Billionen EUR auf Nichtwohnbauten und 2 Billionen EUR auf den Wert bebauter Grundstücke. Die kräftigsten Zuwächse an neuen Wohnungen folgten zeitverzögert den in erster Linie natürlich bedingten Bevölkerungszuwächsen in den 60er und 70er Jahren und den Zuwächsen zum Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre in Folge der starken Zuwanderung v.a. aus Osteuropa.
- Parallel zur Änderung makroökonomischer und räumlicher Strukturen differenziert sich auch die Immobiliennachfrage. Während in den Nachkriegsjahren mit dem Wiederaufbau das Fundament der städtischen Immobilienmärkte gelegt wurde, war das prägendes Merkmal der 70er, 80er und 90er Jahre die Suburbanisierung. Immobilienwirtschaftlich getragen wurde diese mit Bürostandorten in urbanen Satelliten und Einzelhandelskonzepten auf der Grünen Wiese.

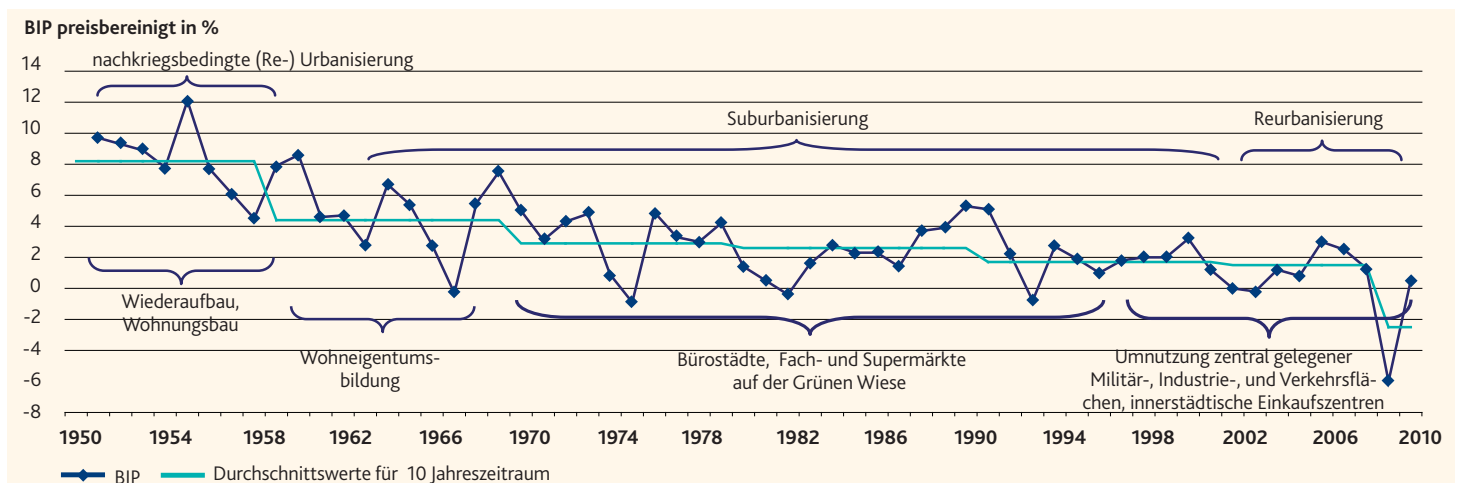
DEGI Research – ImmobilienFOKUS

- Seit einigen Jahren ist eine Verlagerung der Wachstumsschwerpunkte in Richtung der Innenstädte zu beobachten. Sichtbare Zeichen dieser Entwicklung sind innerstädtische Wohn- und Pflegezentren für Senioren oder die Umnutzung zentral gelegener ehemals militärisch, industriell oder infrastrukturell genutzter Flächen.
- Der erste Offene Immobilienfonds wurde bereits zehn Jahre nach der Gründung der Bundesrepublik aufgelegt. Die stärksten Zuwächse der Fondsvermögen waren in den 90er Jahren und nach der New-Economy-Krise zu beobachten. Die Statistik des Bundesverbands Investment und Asset Management e.V., der im Jahr 1970 gegründet wurde, weist für 1959 ein Vermögen von 7 Mio. EUR aus. Mittlerweile gibt es 44 Offene Immobilienfonds mit einem Fondsvermögen von rund 84 Mrd. EUR.
- 1995 wurde der DIMAX als Aktienindex der deutschen Immobilien AGs aufgelegt. Die Marktkapitalisierung der im DIMAX vertretenen Unternehmen beträgt momentan 7,7 Mrd. EUR.
- Ein Merkmal, mit dem es die Immobilienbranche in den letzten sechzig Jahren immer wieder geschafft hat, medienwirksam auf sich aufmerksam zu machen, sind spektakuläre Pleiten und Skandale, die in Tabelle 1 auszugsweise dargestellt sind.

Tabelle 1: Affären, Skandale und Insolvenzen in der Immobilienwirtschaft

Pleite	Jahr
IOS Affäre	1972
Kreisel Affäre	1974
Neue-Heimat-Affäre	1982
Schneider-Skandal	1994
„Schrottimmobilien“	1990-2004
Roland Ernst-Insolvenz	2000
Berliner Bankkrise	2001
Falk-Insolvenz	2005
Level One-Insolvenz	2008

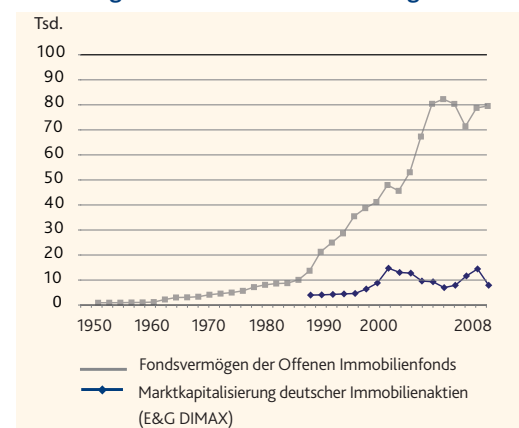
Quelle: DEGI RESEARCH, 2009

Abbildung 3: Entwicklung des Wirtschaftswachstums in Deutschland seit 1950 anhand des BIPs

Quelle: DEGI RESEARCH, Statistisches Bundesamt, 2009

Ausblick: Gedanken zur Zukunft der deutschen Immobilienmärkte

Trotz der beeindruckenden Entwicklung der letzten 60 Jahren sind die deutschen Immobilienmärkte kaum mit ihren europäischen Nachbarn zu vergleichen. Wie kommt es, dass Immobiliendeutschland heute dieses regionalisierte Profil aufweist mit einer Reihe von starken Standorten aber noch immer ohne wahres Zentrum, trotz Berlin als Hauptstadt? Hier gilt es zunächst 60 Jahre zurück zu blicken: Nach dem Zusammenbruch des 3. Reiches war es das erklärte Ziel der Siegermächte ein dominantes Zentrum, wie es Berlin zum damaligen Zeitpunkt war, – verständlicher Weise – nicht mehr entstehen zu lassen. Auch wenn vom damaligen Gedanken einer totalen Zersplitterung infolge der Teilung größtenteils wieder abgerückt wurde, erkennt man doch die polyzentral angelegte räumliche Ordnung der Wirtschaftsstandorte in der heutigen Prägung noch immer. Wirtschaftszentren wie Frankfurt oder München, aber auch Landeshauptstädte wie Wiesbaden oder Kiel definieren die deutsche Immobilienlandkarte. Grund zur Änderung war – auch aufgrund des föderalen Gedankens – nicht notwendig. Aber: Was auf den ersten Blick aus heutiger Sicht in den Phasen des starken wirtschaftlichen Wachstums der 60er bis Ende der 90er Jahre sich weitgehend ausgeglichen hat, offenbart sich zum Ende der ersten Dekade des 21. Jahrhunderts als Wendepunkt: der Wettbewerb zwischen den Ländern und damit den Wirtschaftszentren nimmt dramatisch zu: Standort- und damit Immobilienentscheidungen geraten zunehmend zur Funktion des Preises – „wo ist es billiger“ als Synonym für „wirtschaftlich

Abbildung 4: Indirekte Immobilienanlagen

Quelle: DEGI RESEARCH, Ellwanger & Geiger, BVI 2009

DEGI Research – ImmobilienFOKUS

Tabelle 2: Auswahl bedeutender Gesetzgebungen mit Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft 1950 - 2009

Zeitfenster/Einführung	Gesetz	Inhalt
1950	Erstes Wohnungsbaugesetz	Marktmieten für frei finanzierte Neubauwohnungen
1953	Wohnraumbewirtschaftungsgesetz	Zuteilung des Wohnraums nach der persönlichen und volkswirtschaftlichen Dringlichkeit der Wohnbedürfnisse
1955	Erstes Bundesmietengesetz	weitere Ausnahmen von der Preisbindung
1960	Stufenweiser Abbau der Wohnungszwangswirtschaft (Abbaugesetz)	Stufenweiser Abbau der Preisbindungen für Altbauwohnungen – statt Aufhebungsklage freies Kündigungsrecht des Vermieters (Auslaufen des Mieterschutzgesetzes für 1965 angekündigt)
1971 - 1987	Städtebauförderungsgesetz (StBauFG 1971)	Öffentliche Mittel zur schnellen Umsetzung von Sanierungsvorhaben
1972 - 1995	Degressive Afa in mehreren Gesetzesänderungen	Abschaffung und Wiedereinführung, Anhebung und Reduzierung, partiell in Teilmarktunterscheidung
1977 - 1997	Mehrere Novellen des Baugesetzbuches (BauGB)	z.B. Ausweitung der Planungsbefugnisse der Gemeinden, "Beschleunigungsnovellen" zur Erleichterung von Investitionsvorhaben (v.a. im Wohnungsbau)
1970 - 1997	Mehrere Änderungen der Grunderwerbssteuer	1982: Reduzierung von 7% auf 2% 1997: Erhöhung von 2% auf 3,5%
1991 - 1998	Fördergebietsgesetz	Sonder-Afa Wohnen und Gewerbe
1996	Eigenheimzulagegesetz	Förderung des Einfamilienhausbaues
1999 - 2000	Investitionszulagengesetz	Förderung einzelner Teilsegmente
2001	Eindämmung illegaler Betätigung im Baugewerbe	Einführung eines Steuerabzuges für Bauleistungen in Höhe von 15 v.H. der Gegenleistung ab 2002
2003	Investmentmodernisierungsgesetz	Einbeziehung der Grundstücks-Sondervermögen in die allgemeine Besteuerung
2007	Real Estate Investment Trust-Gesetz (REIT-Gesetz)	Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen
2008	Eigenheimrentengesetz	Förderung von Anschaffung/Herstellung von selbstgenutztem Wohneigentum und Genossenschaftsanteilen

attraktiver"? Die Finanzkrise indes wirkt hier lediglich als Katalysator dieses Prozesses. Ein Blick auf die funktionale Arbeitsteilung in Deutschland zeigt die vermeintlichen Defizite auf: zu viele Standorte machen alles gleich gut. Hinzu kommt freilich auch, dass sich die Lebensbedingungen weitgehend angeglichen haben. Dann die Märkte selbst. Von etlichen haben wir keine quantitative Vorstellung – wie groß beispielsweise der Büroflächenbestand in Deutschland ist – lediglich Schätzwerte. Kann die Branche mit so etwas auf längere Zeit wirklich leben? Hinzu gesellt sich der internationale Einfluss. Die bisherigen lokal wirksamen Marktmechanismen stellen sich zunehmend gleichsam international dar. Ob es der zunächst ersehnte Schulterschluss mit der Finanzwirtschaft – den manche heute gerne wieder umkehren möchten – oder aber die internationalen Nachfrager waren, sei dahingestellt. Es ist offensichtlich, dass sich der Gesetzgeber aus den vor rund 60 Jahren gelegten Stimulusvorgaben – wie Eigenheimzulagen, Pendlerpauschale, Abschreibungsmodalitäten für Immobilien – weitgehend zurückgezogen hat. Die Lernkurve der Immobilienwirtschaft ist seitdem gewachsen, der Ruf nach Subventionen oder sonstigen Anreizen wird leiser und sollte leiser werden. Die Befürchtung, dass Deutschland nunmehr zu Ende gebaut ist, wird nicht eintreten. Allein der anstehende Ersatzbedarf und Refurbishments verweisen auf eine strukturell positive Zukunft für die Branche. Gleichwohl ändert sich damit die Immobilienlandkarte. Die Entkopplung der Flächennachfrage von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist dabei der fundamentale Faktor am Ende der ersten Dekade des neuen Jahrtausends und eine starke Herausforderung für die Branche. Dabei lassen sich letztlich kaum Unterschiede ausmachen zwischen Büro-, Einzelhandels- und Wohnungsmärkten. Eine funktionale Zentralisierung wird deshalb notwendiger sein denn je, mit der Konsequenz, dass es Gewinner- und Verliererregionen geben wird. Die Chancen, die mit diesem strukturellen Wandel einhergehen, sind gewaltig – es gilt diese zu nutzen.

Quelle: DEGI RESEARCH, Bundesministerium für Finanzen, 2009

Weitere Informationen

Autoren dieser Ausgabe:

Dr. Georg Pfeleiderer, Nadine Nowak

www.degi.com

DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
Bettinastraße 53-55
60325 Frankfurt am Main
Germany

Research & Strategy

Telefon 0049-(0)69-768072-243

Telefax 0049-(0)69-768072-251

research@degi.com