

IMMOBILIEN-MONITOR

Bautätigkeit

Das Angebot zieht nach

Die Mieten und Preise sind in den letzten Jahren in einigen Großstädten stark gestiegen. Während die Politik nun auf die Mietpreisbremse setzt, hoffen die Wohnungssuchenden darauf, dass mehr Wohnungen gebaut werden. Tatsächlich scheint die Bautätigkeit nun anzuziehen.

Auch die beste Medizin ist wertlos, wenn sie nur die Symptome und nicht die Ursachen der Krankheit beseitigt. Die unlängst im Koalitionsvertrag vereinbarte Mietpreisbremse setzt nun leider an den Symptomen an. Gleichzeitig wird das deutsche Erfolgsmodell bestehend aus Vertragsfreiheit und effektivem Mieterschutz über Bord geworfen.

Will man den Anstieg der Mieten und Preise wirksam angehen, muss man an den Ursachen ansetzen. Und die Hauptursache ist die in einigen Städten seit Jahren beständig hohe Nachfrage nach Wohnungen, die bislang nicht bedient werden konnte. Die Politik sollte also versuchen, den Neubau zu unterstützen, insbesondere in den Städten in denen bezahlbarer Wohnraum knapp geworden ist. Ausgehend von einem historisch niedrigen Ausgangsniveau von rund 160.000 Wohneinheiten pro Jahr liegt die Bautätigkeit heute mittlerweile wieder stabil bei über 200.000 Wohneinheiten pro Jahr.

Insgesamt sind in den vergangenen fünf Jahren in 31 kreisfreien Städten die Mieten für Neuvertragsmieten bei Mehrfamilienhäusern nominal um mehr als 10 Prozent gestiegen (zum Vergleich: Die Verbraucherpreise stiegen um 7,3 Prozent). Die Bautätigkeit lag in diesen Städten in den Jahren 2011/2012 um 33 Prozent höher als in den beiden vorherigen Jahren. In allen anderen Kreisen wurden dagegen im gleichen Zeitraum nur 19 Prozent mehr Wohnungen gebaut. Damit scheint das Angebot neuer Wohnungen an den richtigen Standorten nachzuziehen. Die Tabelle zeigt die sieben Städte mit den höchsten Mietan-

stiegen in den vergangenen fünf Jahren. Sie zeigt, dass sich in allen Wohnungsmärkten die Preise deutlich dynamischer als die Mieten entwickeln. Die Fertigstellungen unterliegen sehr starken Schwankungen, sind aber in einigen Städten zuletzt spürbar angezogen.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Wohnungsmärkte in den Großstädten mit Engpässen bei der Wohnungsversorgung auf dem Weg sind, sich durch eine Ausweitung des Wohnungsangebots wieder zu entspannen. Die Mieten und Preise werden in den nächsten Jahren damit nicht mehr so stark steigen wie zuletzt beobachtet. Die angespannte Situation in den Ballungszentren wird vermutlich weiterhin bestehen, da dort trotz steigender Bautätigkeit noch viel Nachholbedarf besteht.

Bamberg noch vor Hamburg und Berlin

1

Städte mit der stärksten Veränderung der Neuvertragsmieten seit dem 3. Quartal 2008

	Neuvertragsmieten*	Neubaupreise*	Fertigstellungen**
Bamberg	24,8	62,5	-56,4
Berlin	21,4	68,8	23,7
Wolfsburg	18,6	39,1	13,8
Würzburg	18,2	36,4	133,8
Ingolstadt	17,8	37,5	24,6
Hamburg	17,1	37,5	6,1
Fürth	14,9	42,3	-28,3
Oldenburg	14,0	52,4	94,1
Kassel	14,0	42,6	5,9
Freiburg (Breisgau)	13,2	43,9	15,7

* Veränderung der Mieten bzw. Preise für Mehrfamilienhäuser zwischen dem 3. Quartal 2008 und dem 3. Quartal 2013 in Prozent

** Veränderung der Fertigstellung neuer Wohnungen in neu errichteten Gebäuden 2011/2012 im Vergleich zu den Jahren 2009/2010 in Prozent
Quelle: F+B 2013, Statistisches Bundesamt 2013

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2013 IW - ImMo4

**iw.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.**

Arbeitgeber Immobilienwirtschaft

Jobs in Immobilien

Ob im Handel, in der Verwaltung oder in der Vermittlung, ob Ausbildung oder Studium, viele Wege führen Erwerbstätige in die Immobilienwirtschaft. Nach den boomenden Jahren 2006 und 2007 und dem anschließenden starken Rückgang erholt sich die Zahl der Erwerbstätigen wieder und erreicht im Jahr 2012 den Wert von 226.972.

In der Literatur existieren viele unterschiedliche Definitionen des Begriffs „Immobilienwirtschaft“. Eine einheitliche, allgemein anerkannte Definition der Immobilienwirtschaft konnte sich bisher jedoch noch nicht heraus kristallisieren. Das Statistische Bundesamt versteht unter der Immobilienwirtschaft in seiner Wirtschaftsklassifikation alle Unternehmen, die an der Bewirtschaftung, Vermittlung und Verwaltung von Immobilien unmittelbar beteiligt sind. Hinzu kommen außerdem alle Selbstnutzer sowie private Kleinvermieter. Beschäftigte in der Immobilienwirtschaft werden in drei Gruppen unterteilt: Immobilienhandel, Vermietung und Verpachtung sowie Vermittlung und Verwaltung. Fasst man die Definition jedoch weiter und schließt auch diejenigen Beschäftigten mit ein, die an der Wertschöpfung, beginnend bei der Planung und dem Bau, über die Nutzung bis hin zur Umnutzung oder dem Abriss einer Immobilie beteiligt sind, so wäre die Anzahl der Beschäftigten deutlich höher.

Im Jahr 2012 waren in den Bereichen Immobilienhandel, Vermietung, Verpachtung, Vermittlung und Verwaltung insgesamt rund 227.000 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Mit rund 122.000 Angestellten (54 Prozent) stellt das Segment der Vermittlung und Verwaltung von Immobilien für Dritte den größten Anteil, knapp gefolgt von der Vermietung mit rund 96.000 (42 Prozent). Knapp 8.000 Erwerbstätige sind dem Segment Kauf und Verkauf von eigenen Gebäuden, Grundstücken und Wohnungen zuzurechnen.

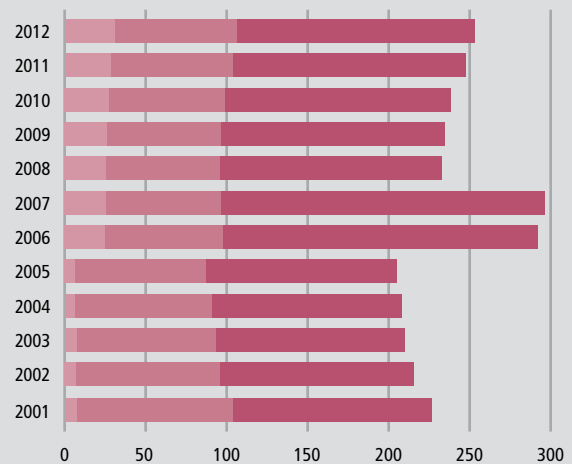
Betrachtet man die Entwicklung der Erwerbstätigen im Wohnungs- und Grundstückswesen im Zeitverlauf seit 2001 (siehe Grafik), so lassen sich drei Phasen identifizieren. In Phase I (2001-2005) fiel die Anzahl der Beschäftigten von 250.000 auf 230.000. In Phase II, den starken Jahren 2006 und 2007, erlebte die Immobilienwirtschaft einen wahren Beschäftigungsboom. Der hohe Beschäftigungszuwachs wurde dabei fast

ausschließlich durch die Vermittlung und Verwaltung von Immobilien für Dritte erreicht und führte in der Spitze zu fast 300.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Grundstücks- und Wohnungswesen. Nach zwei starken Jahren fiel die Anzahl im Jahr 2008 jedoch noch stärker als sie während den Boom-Jahren gewachsen war. Von diesem Zeitpunkt an konnten die Beschäftigungszahlen in Phase III jedoch stetig zulegen und erreichen im Jahr 2012 einen Wert von 227.000.

Beschäftigung zieht wieder an

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte im Grundstücks- und Wohnungswesen nach Wirtschaftszweigen in Deutschland zwischen 2001 und 2012

- (Ver-)Kauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
- Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
- Vermittlung und Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte



Quellen: Bundesagentur für Arbeit

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2013 IW - Immo4

Abschluss einer klassischen anerkannten Berufsausbildung ist der am häufigsten vertretene Ausbildungsweg, der in der Immobilienwirtschaft tätigen Personen. Fast 60 Prozent haben einen Abschluss abgelegt, beispielsweise als Immobilienkaufmann/-kauffrau (früher genannt Kaufmann/Kauffrau in der Grunds- und Wohnungswirtschaft). Einen akademischen Berufsabschluss an einer Hochschule können fast 14 Prozent vorweisen, während weniger als acht Prozent ungelernt, aber trotzdem eine Anstellung in der Immobilienwirtschaft fanden. Die Berufsausbildung der übrigen Personen wird von der BA nicht angegeben.

Solvency II

Schäden für die Immobilienwirtschaft?

Ab 2016 werden nicht nur Banken, sondern auch Versicherer strenger reguliert. Unter dem Regelwerk Solvency II sollen die Unternehmen krisenfester und die Versicherer besser geschützt werden. Neben den Versicherern ist auch die Immobilienwirtschaft von den neuen Rahmenbedingungen betroffen.

Im Nachgang der Finanz- und Wirtschaftskrise wird kaum ein Thema so intensiv diskutiert wie die Regulierung der Finanzmärkte. Auch Versicherungen und deren Kapitalanlagen rücken in den Fokus der Aufsichtsbehörden. Und das nicht ohne Grund: In den letzten Jahrzehnten sind die Kapitalanlagen der Versicherungsunternehmen deutlich angestiegen. Allein deutsche Erstversicherer legten nach Angaben der Bundesagentur für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im zweiten Quartal 2013 1,3 Billionen Euro an den Kapitalmärkten an und sind damit wichtige Geldgeber für Staaten, Banken, Unternehmen und private Haushalte.

Auch für die Immobilienwirtschaft spielt das Anlagevermögen der Versicherer eine Rolle. Zunächst investieren Versicherer über Käufe oder Beteiligungen direkt in Immobilien, wobei mehr als zwei Drittel der Investitionen auf Gewerbeimmobilien entfallen. Neben der direkten Anlage sind für Versicherer auch indirekte Investitionen in Immobilien über Fonds von Bedeutung. Schließlich zählen Versicherer zu den wichtigsten Abnehmern von Pfandbriefen, mit denen zahlreiche Kreditinstitute Hypothekarkredite refinanzieren.

Unter den neuen Anforderungen nach Solvency II werden Versicherer ihre bisherigen Anlagestrategien überdenken müssen. Künftig sollen sie für ihre Kapitalanlagen abhängig vom eingegangenen Risiko zusätzliches Eigenkapital vorhalten. Die Kapitalpuffer sollen ihnen im Krisenfall dabei helfen, Verluste an den Finanzmärkten abzufedern und so auch ihre Kunden zu schützen. Außerdem sollen die zusätzlichen Kosten riskanter Anlagen Anreize für die Versicherer setzen, in sichere Anlagen zu investieren. Dazu wurden von der Europäischen Aufsichtsbehörde EIOPA anlagenspezifische Eigenkapitalhinterlegungen festgelegt. Aktien müssen je nach deren Herkunft mit zusätzlichem Eigenkapital in Höhe von 39 bis 49 Prozent

ihres Wertes hinterlegt werden (Schaubild). Für den Kauf von Unternehmensanleihen orientiert sich die Höhe der Kapitalanforderungen an dem Rating und der Laufzeit der Anlage.

Immobilieninvestitionen werden in der Regulierung hingegen nicht nach Risikoklassen unterteilt. Die Anforderungen sind damit unabhängig von der Lage innerhalb Europas, dem Zustand oder der Nutzungsart der Immobilie: Alle direkten Investitionen müssen pauschal mit 25 Prozent Eigenkapital zu hinterlegt werden. Unklar ist demgegenüber noch die Zuordnung der Immobilienfonds: Entweder sie werden wie die direkte Anlage pauschal mit 25 Prozent bewertet, oder müssen wie Aktien mit bis zu 49 Prozent Eigenkapital unterlegt werden.



Experten gehen derzeit nicht davon aus, dass die Versicherer ihre Anlagestrategie für Immobilien innerhalb der nächsten Jahre komplett ändern und aus dem Immobiliengeschäft aussteigen werden. Dafür schätzen insbesondere Lebensversicherer die langfristigen Anlagemöglichkeiten und die stabilen Erträge bei Immobilien zu sehr. Auf lange Sicht drohen Immobilienanlagen jedoch wegen den hohen regulatorischen Kosten gegenüber alternativen Anlageformen an Attraktivität zu verlieren, was eine Umschichtung des Portfolios nach sich ziehen kann. Eine solche Reaktion wäre weder marktgerecht noch volkswirtschaftlich sinnvoll. Durch eine differenziertere Beurteilung der Immobilien nach Standortqualitäten und Nutzungsart würden Risiken regulatorisch besser abgebildet und zugleich Verzerrungen der Investitionsentscheidungen und die realwirtschaftlichen Folgen abgemildert.

Koalitionsvertrag

Klassenziel verfehlt

Die Große Koalition will die Wohnkosten in Ballungsräumen zu senken. Sie verspricht im Koalitionsvertrag „einen wohnungspolitischen Dreiklang aus einer Stärkung der Investitionstätigkeit, einer Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus und einer ausgewogenen mietrechtlichen und sozialpolitischen Flankierung“. Tatsächlich wird sich die Lage aber eher verschlechtern.

Ursächlich hierfür ist vor allem die so genannte Mietpreisbremse, nach der die Höhe der Wiedervertragsmieten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt werden soll. Internationale Erfahrungen zeigen, dass sich solche Eingriffe in den Preismechanismus langfristig gegen die Mieter wenden. Zum einen werden Vermieter die Regelung umgehen können, indem sie zum Beispiel höhere Abstandszahlungen für Küchen verlangen können. Zum anderen wirkt die Regulierung abschreckend und mehr Vermieter ziehen sich aus dem Markt zurück, indem sie an Selbstnutzer verkaufen. In der Folge wird der Markt kleiner, was gerade sozialschwachen Mietern den Zugang erschwert.

Wie schwerwiegend die Folgen der Mietpreisbremse sind, wird allerdings entscheidend von der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete abhängen. Sofern die Mietspiegel tatsächlich den Markt abbilden, werden die Folgen begrenzt sein, da die Mieten in den meisten Fällen gar nicht so stark steigen. In den vergangenen drei Jahren sind die Wiedervertragsmieten beispielsweise in Berlin um jährlich knapp 4 Prozent gestiegen, in München und Hamburg jeweils um knapp 2,5 Prozent. Behält der Mietspiegel hingegen Mieten der letzten 10 Jahre (!) – wie dies von einigen Politikern gefordert wird – werden die Folgen gravierend sein, weil dann in einer Vielzahl der Fälle die Miete künftig kaum erhöht werden kann. Ein besseres Instrument zur Unterstützung sozialschwacher Haushalte ist das Wohngeld, das nach dem Koalitionsvertrag auch verbessert werden soll. Allerdings sind die Ausführungen hierzu vage.

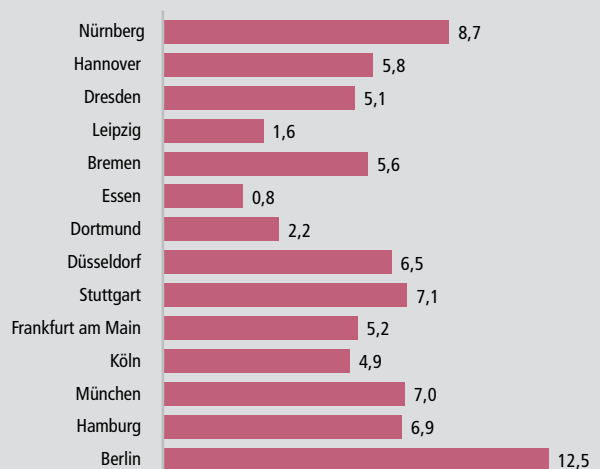
Bedenklich ist, dass der Koalitionsvertrag keine Verbesserung der Investitionsanreize vorsieht: weder eine Verbesserung der Abschreibungsregeln, noch die Einführung der energetischen Sonderabschreibung. Eine Erhöhung des allgemeinen

Abschreibungssatzes ist geboten, weil die ökonomische Abschreibung über dem steuerlichen Satz liegt. Nach IW-Berechnungen muss der lineare AfA-Satz auf 4 Prozent steigen, um Immobilieninvestitionen gegenüber alternativen Anlagen nicht zu benachteiligen. Auch der Verzicht auf die steuerlich geförderte energetische Sanierung über eine Sonderabschreibung ist ein Rückschlag. Schließlich sind viele energetische Maßnahmen unter den gegebenen Bedingungen nicht wirtschaftlich. Um die Ziele im Gebäudesektor zu erreichen, muss bis 2050 jedoch fast jede Wohnung saniert werden. Ohne zusätzliche Anreize wird dies nicht gelingen. Die Verringerung der Modernisierungumlage von 11 auf 10 Prozent ist kontraproduktiv – gleichzeitig wird hierdurch kein Mieter effektiv vor sehr starken Mietsteigerungen geschützt. Um bestehende Unsicherheiten abzubauen, muss die Modernisierungumlage komplett überarbeitet und die Mieterhöhungsspielräume an die Energieeinsparungen gekoppelt werden.

Insgesamt wird das eigentliche Problem der Ballungsräume, die geringe Bautätigkeit, kaum adressiert. Wollte die Koalition wirklich etwas gegen steigende Wohnkosten tun, müsste sie mehr Investitionsanreize schaffen und den Ausbau der Infrastruktur unterstützen – doch dieses Klassenziel hat sie verfehlt.

Nur in Berlin deutlichere Mietpreisanstiege

Veränderung der Wiedervertragsmieten zwischen 3/2010 und 3/2013 in Prozent



Quelle: F+B, IW Köln

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2013 IW - Immod