



Bestimmungsfaktoren der immobilienwirtschaftlichen Entwicklung - finanz- und realwirtschaftliche Sichtweisen



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Prof. Dr. Andreas Pfnür

Institut für Betriebswirtschaftslehre
Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Bau-BWL
Hochschulstraße 1, 64289 Darmstadt
Tel. ++ 49 (0) 61 51 / 16 - 37 17
Fax. ++ 49 (0) 61 51 / 16 - 44 17
E-mail: pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de
Web: www.immobilien-forschung.de



Wirtschaftsingenieure der Technischen Universität Darmstadt: Bei Unternehmen hoch im Kurs

-
- 1 Uni Karlsruhe (TH)
 - 2 **TU Darmstadt**
 - 3 TU Berlin
 - 4 TU Braunschweig
 - 5 TU Clausthal
 - 6 Uni Kaiserslautern
 - 7 TU Hamburg-Harburg
 - 8 TU Ilmenau
 - 9 TU Dresden
 - 10 Erlangen-Nürnberg
 - 11 RWTH Aachen
-

Hochschulen mit bestem Ruf
(*Capital Extra 2003*)

-
- 1 RWTH Aachen
 - 2 **TU Darmstadt**
 - 3 Uni Karlsruhe (TH)
 - 4 TU Berlin
 - 5 TU Braunschweig
 - 6 Uni Kaiserslautern
 - 7 TU Dresden
 - 8 FHTW Berlin
 - 9 FH Köln
 - 10 TU Ilmenau
 - 11 TU Hamburg-Harburg
-

**Hochschulen mit bevorzugten
Absolventen (VWI Berufsbild 2003)**

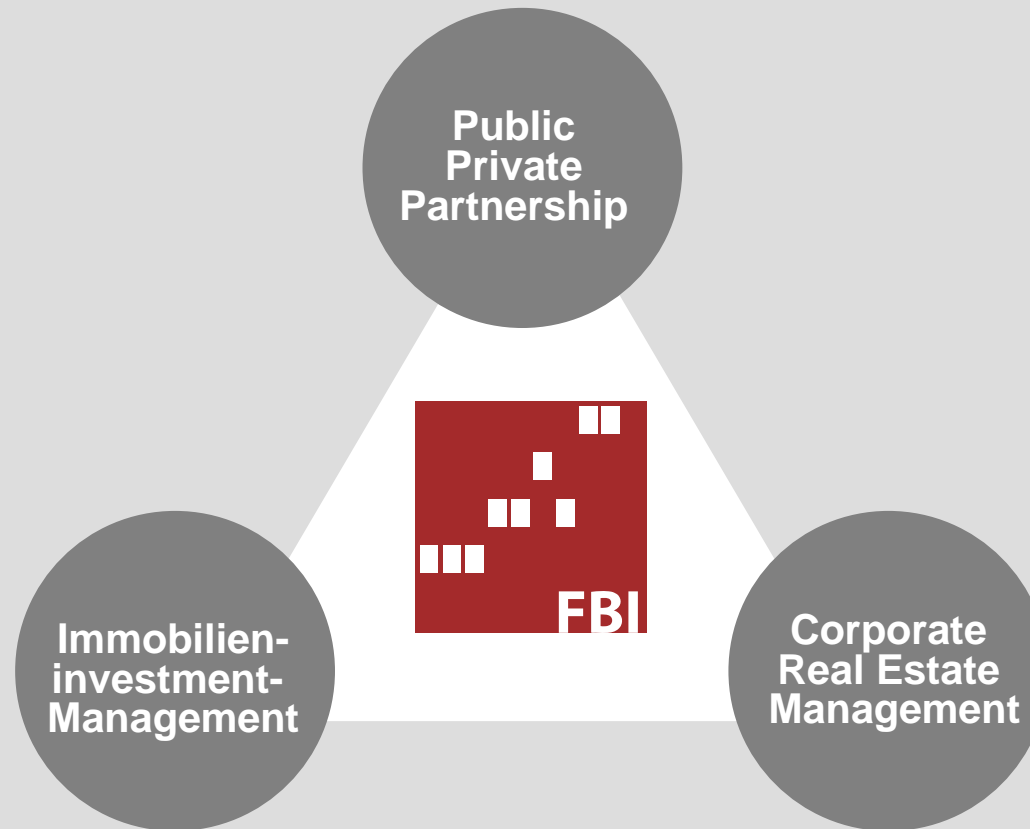
-
- 1 Uni Karlsruhe (TH)
 - 2 RWTH Aachen
 - 3 **TU Darmstadt**
 - 4 TU Ilmenau
 - 5 TU Braunschweig
 - 6 TU Berlin
TU Hamburg-Harburg
TU Dresden
 - 7 Uni Kaiserslautern
 - 8 Paderborn
-

**Hochschulen mit bester Ausbil-
dung (Handelsblatt Karriere 2005)**

-
- 1 Uni Karlsruhe (TH)
 - 2 **TU Darmstadt**
 - 3 RWTH Aachen
 - 4 TU München
 - 5 TU Berlin
 - 6 TU Dresden
 - 7 Uni Kaiserslautern
 - 8 TU Hamburg-Harburg
 - 9 TU Braunschweig
 - 10 TU Ilmenau
-

Bes. geschätzte Hochschulen
(*Wirtschaftswoche 2006*)

Aktuelle Forschungsschwerpunkte des Researchcenters Betriebliche Immobilienökonomie (FBI)



Empirische Forschungsprojekte des Researchcenters für betriebliche Immobilienwirtschaft (FBI) - Auswahl

Projekt www.immobiliens-forschung.de	Jahr	Gemeinsam mit Partner
Betriebswirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für die Wohnungswirtschaft	2007	Verein der Diplomierten Wohnungs- und Immobilienwirtinnen und -wirte (FWI)
Marktstudie Immobilienbestandsmanagement	2007	Eurogroup Consulting
Best Practise Studie Corporate Real Estate Management	2006-07	Ruhrkohle AG (MGG)
Customer Relationship Management in der dt. Immobilienwirtschaft	2006-07	Frontiers Management Consulting
E-Life: Lebenszyklusbetrachtung und Optimierung von Instandsetzungsprozessen im Wohnungsbau	2004-07	Treuhand Stelle, Handwerkskammer Münster, Prof. HeggerTU Darmstadt
Strategisches Management von deutschen Immobilienunternehmen	2003-05	McKinsey & Comp.
Zukunftsperspektiven geschlossener Immobilienfonds	2003-06	Uni Bayreuth (Prof. Loritz), Verband Geschlossene Fonds
Desinvestment von Unternehmensimmobilien unter besonderer Berücksichtigung der Vermarktungschancen	2003-05	Property Partners, CoreNet Global
Performance-Controlling von Immobilieninvestitionen	2002-06	Div. Inst. Immobilieninvestoren



Agenda

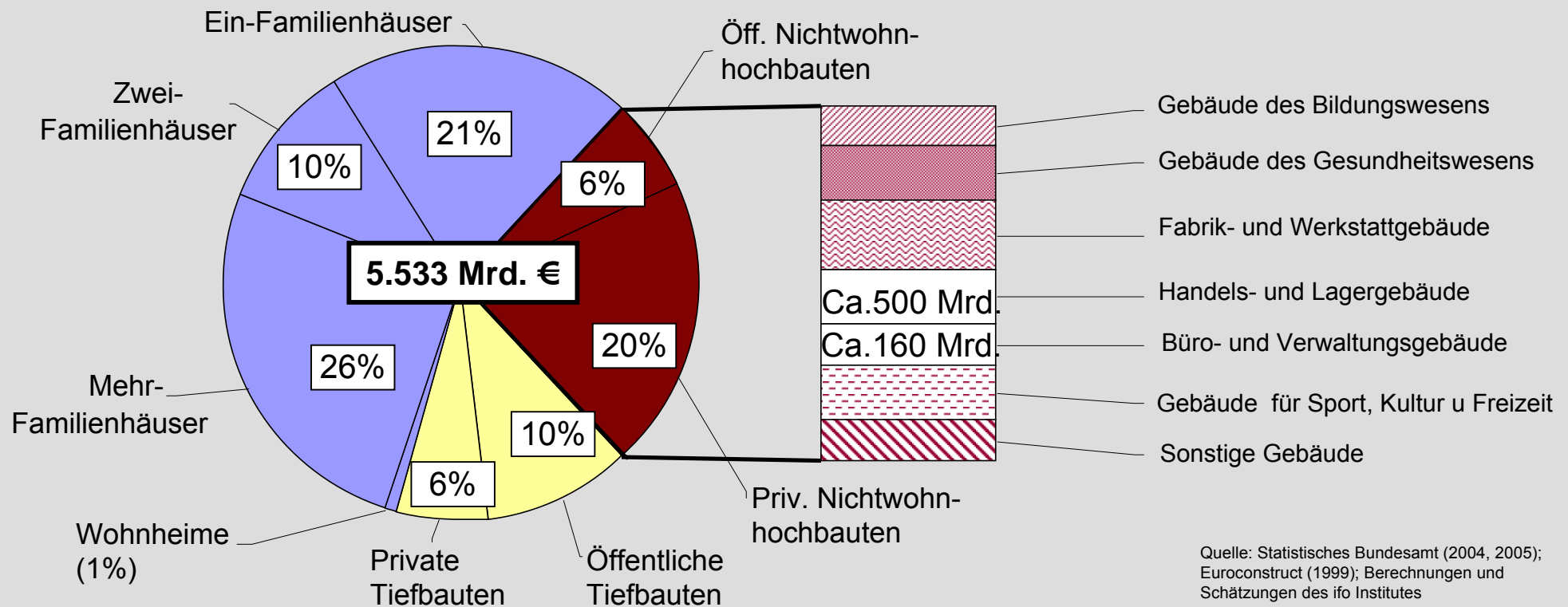
- 1. Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft**
- 2. Entwicklungstendenzen der deutschen Immobilienwirtschaft**
- 3. Realwirtschaftliche Rahmenbedingungen von Angebot und Nachfrage**
- 4. Immobilienvermögen in der privaten Altersvorsorge**
- 5. Performance deutscher Wohnungsunternehmen**
- 6. Öffentliches Interesse in der Immobilienwirtschaft**
- 7. Resümee in 7 Thesen***

* Die nachfolgend dargestellten Thesen verkörpern zu nicht geringem Teil die subjektive Meinung des Verfassers. Die argumentative Untermauerung ist nicht vollständig. Vielmehr sind die Sachverhalte als beispielhafte Belege der Thesen zu verstehen.

1. Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

Immobilienbestände haben maßgeblichen Anteil am Kapitalstock der Bundesrepublik Deutschland

Das Nettobauvermögen beträgt 5.533 Mrd. €



Quelle: Statistisches Bundesamt (2004, 2005); Euroconstruct (1999); Berechnungen und Schätzungen des ifo Institutes

1. Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

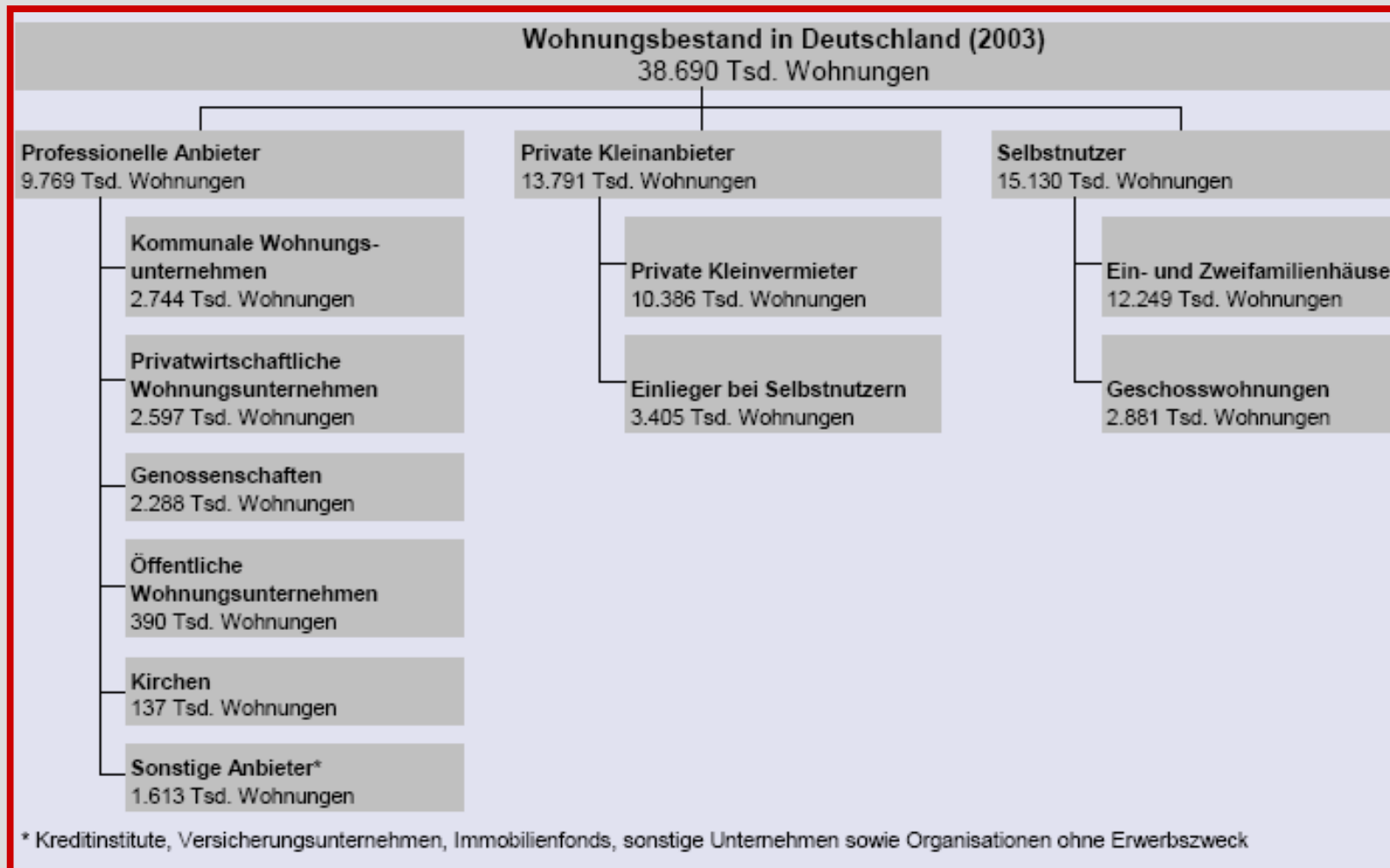
Immobilieneigentum in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2003

Nutzungsart	Anzahl	Durchschnittswert in € je Einheit	Summe in Mio €
Wohnungen			
Privateigentum in Stück	16.600.000	203.000	3.369.800
Institutionelles Eigentum in Stck.	21.400.000	100.000	2.140.000
Gesamt	38.000.000		5.509.800
Büro- und Handelsflächen			
Handelsflächen in qm	335.000.000	1.500	502.500
Büroflächen in qm	107.500.000	1.500	161.250
Gesamt	442.500.000		663.750
Hotelflächen			
Hotelzimmer	590.000	50.000	29.500
Gewerbeflächen und sonstige lt. Statistischem Bundesamt			
Flächen	1.870.000.000	500	935.000
Wert aller Flächen			7.138.050

Quelle: Jahresgutachten der Immobilienweisen (2003)

1. Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

Backup: Wohnungsbestand nach Eigentümern

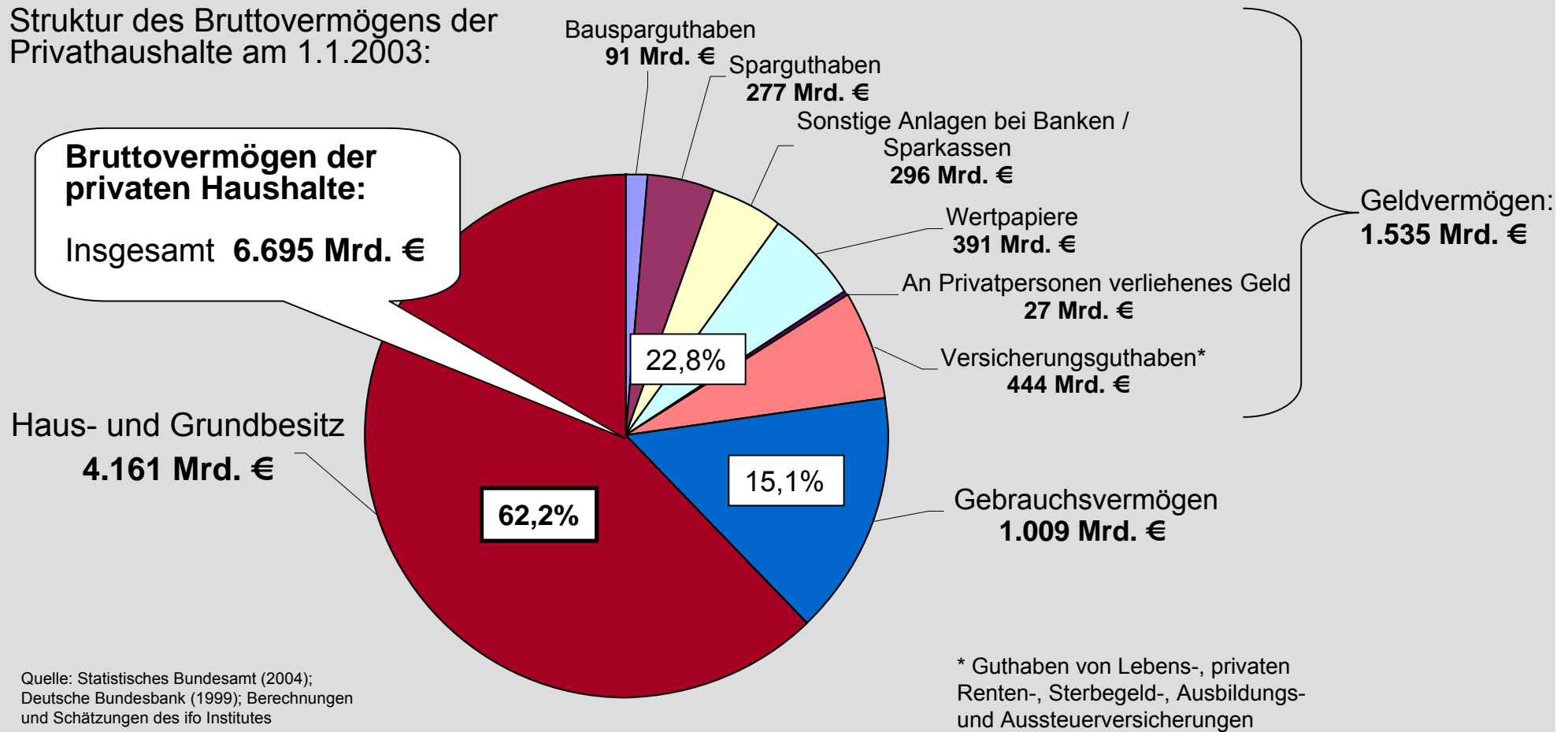


Quelle: Statistisches Bundesamt (2007)

1. Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

Knapp zwei Drittel des Vermögens von privaten Haushalten bestehen aus direkt investiertem Immobilienvermögen

Struktur des Bruttovermögens der Privathaushalte am 1.1.2003:



Quelle: Statistisches Bundesamt (2004);
Deutsche Bundesbank (1999); Berechnungen
und Schätzungen des ifo Institutes

Wichtige Zusatzfunktionen von Immobilien

▶ Immobilien als Kapitalanlagen und zur Kreditabsicherung

- Knapp zwei Drittel des Bruttovermögens der Privathaushalte entfielen auf das private Immobilienvermögen (2003)
- Ca. 50% der Haushalte verfügen über Kapitalanlagen als Immobilienvermögen
- Anstieg der Kreditbesicherung durch Immobilien (1991 knapp 37,5% der vergebenen Kredite, 2003 schon über 50%)

▶ Immobilien als Instrumente der Alterssicherung

- Starker Bedeutungszuwachs aufgrund sich verändernder Altersstruktur, abgeschwächtem Wirtschaftswachstum und sich reduzierenden Ansprüchen aus der gesetzlichen Rentenversicherung
- Bei selbstnutzenden Wohnungseigentümern bestehen über 25% des Alterseinkommens aus „gesparten“ Wohnkosten und Mieteinnahmen

▶ Baudenkmäler und Städtetourismus

- Baudenkmäler fungieren als wichtige Orientierungspunkte und Identifikationsobjekte
- Schaffung von Einkommen und Beschäftigung durch (Städte-)Tourismus und Ausgaben für Denkmalschutz und Stadterneuerung

Quelle: ifo-Gutachten (2005)

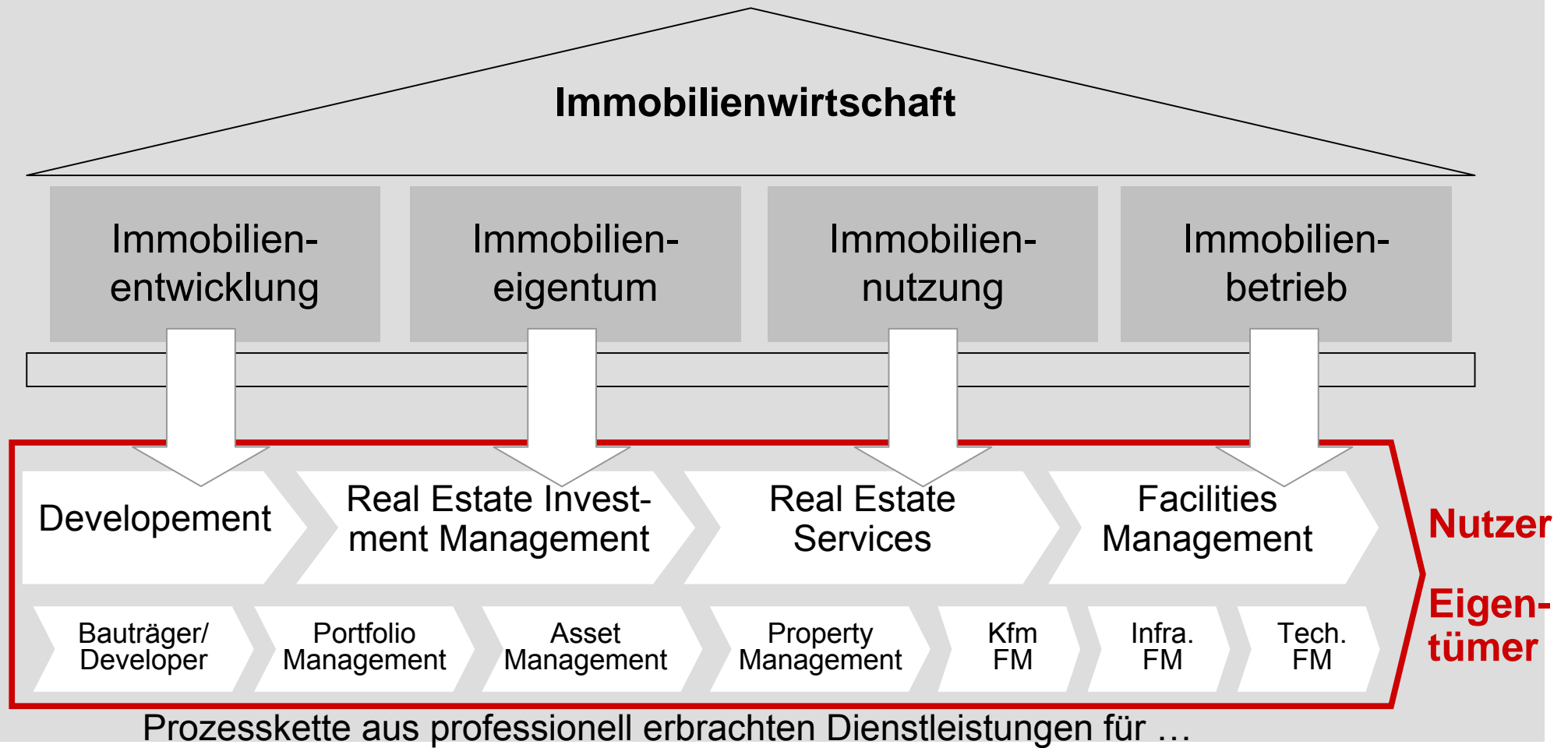


1. Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

These 1:

Das in der Immobilienwirtschaft gebundene Vermögen ist von zentraler Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft ganz allgemein und das deutsche Finanzsysteme im Besonderen

Immobilienwirtschaftliche Aufgaben in Deutschland werden ausdifferenziert und professionalisiert



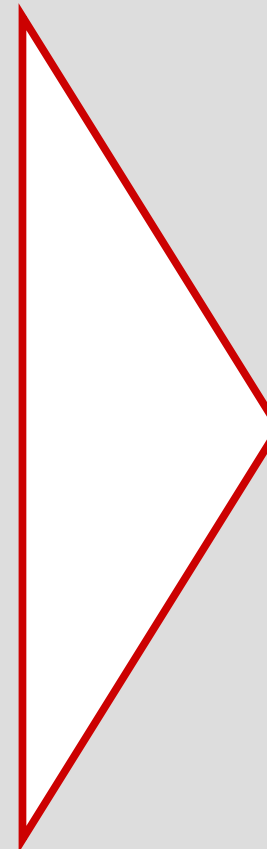
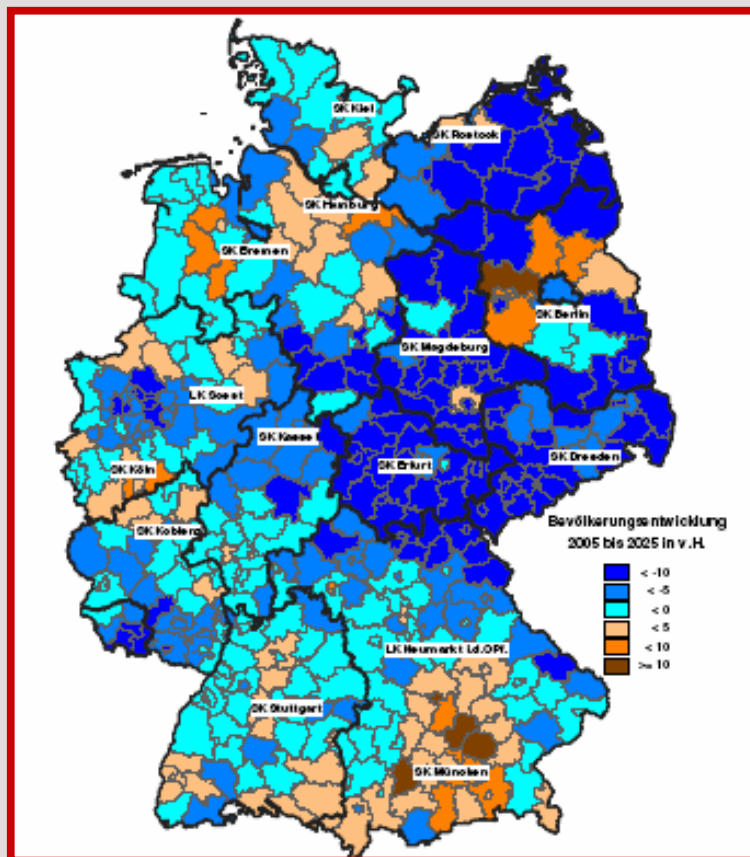


2. Entwicklungstendenzen der Immobilienwirtschaft

These 2:

Die Immobilienwirtschaft unterliegt gegenwärtig einem beispiellosen Entwicklungsprozess hin zu industriellen Strukturen, der entsprechender Finanzierungsstrukturen bedarf

Soziodemografische Entwicklung: Wohnungswirtschaft geht zumindest partiell der Treibstoff für Wertzuwächse aus

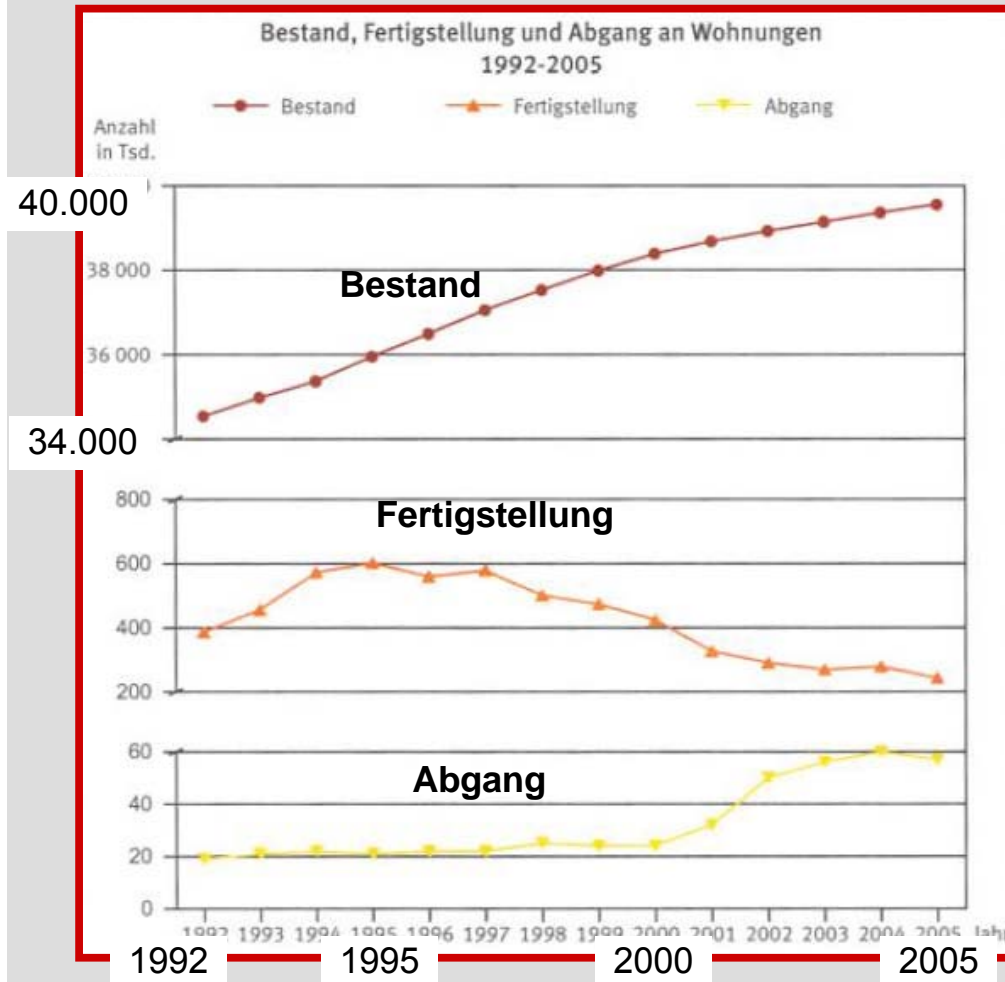


Quantitative Nachfrage

nach Wohnraum geht mit abnehmender Bevölkerung tendenziell zurück, wenn auch mit starker regionaler Differenzierung

Quelle: Pestel Institut (2007)

Bestand an Wohnungen in Deutschland nimmt kontinuierlich zu



Das **quantitative Angebot** an Wohnraum in Deutschland nimmt kontinuierlich zu



These 3:

Die Risiken von Immobilieninvestments werden zukünftig steigen...

... und damit auch die Chancen für professionelles unternehmerisches Handeln!

4. Immobilienvermögen in der privaten Altersvorsorge

„Public Real Estate“ hat in Deutschland keine Tradition

Rank	Country	Real Estate % listed	Real Estate % of Stk Mkt
1	Australia	30.24 %	10.67 %
2	Hong Kong/China	27.46 %	5.84 %
3	Singapore	25.98 %	9.29 %
4	Luxembourg	12.48 %	5.94 %
5	Sweden	9.90 %	3.54 %
6	Canada	7.49 %	2.62 %
7	United States	7.18 %	2.32 %
8	Netherlands	6.49 %	3.36 %
9	New Zealand	5.61 %	5.21 %
10	Austria	5.14 %	4.62 %
11	United Kingdom	4.59 %	1.66 %
12	Japan	4.23 %	2.24 %

Rank	Country	Real Estate % listed	Real Estate % of Stk Mkt
13	France	3.47 %	1.56 %
14	Switzerland	3.07 %	0.63 %
15	Spain	2.94 %	1.71 %
16	Belgium	2.90 %	1.51 %
17	Finland	1.61 %	0.61 %
18	Norway	1.58 %	0.88 %
19	Poland	1.47 %	1.34 %
20	Denmark	1.09 %	0.63 %
21	Greece	0.96 %	0.58 %
22	Italy	0.90 %	0.79 %
23	Germany	0.49 %	0.45 %
24	South Korea	0.39 %	0.18 %

Quelle: Pramerica (2005)

Der Anteil indirekter Kapitalanlagen ist vergleichsweise gering

Deutsches Fondsvermögen nach Typen (31.12.2004)

Fondstyp	Fondsvermögen in Mio. €	Anteil
Aktienfonds (deutsche Aktien)	27.508	2,67%
Aktienfonds (internationale Aktien)	35.557	3,45%
Aktienfonds (Spezialaktien)	79.135	7,67%
Aktienfonds insgesamt	142.200	13,78%
Rentenfonds (deutsche Papiere)	39.581	3,84%
Rentenfonds (internationale Papiere)	99.990	9,69%
Rentenfonds insgesamt	139.571	13,53%
Gemischte Fonds	23.460	2,27%
AS-Fonds	1.690	0,16%
Hedgofonds	917	0,09%
Sonstige Wertpapierfonds	4.937	0,48%
Geldmarktfonds	60.007	5,82%
Wertpapierpublikumsfonds insgesamt	372.782	36,13%
Offene Immobilienfonds	87.191	8,45%
Dachfonds	28.695	2,78%
Publikumsfonds insgesamt	488.668	47,36%
Wertpapier- und Geldmarktspezialfonds	529.364	51,30%
Immobilien-spezialfonds	13.851	1,34%
Spezialfonds insgesamt	543.215	52,64%
insgesamt	1.031.883	100,00%
nachrichtlich: Geschlossene Immobilienfonds	ca. 120.000	

Kein besonders hoher Wert der „am Markt“ platzierten Immobilien im Vergleich zum gesamten Immobilienvermögen

Aber:

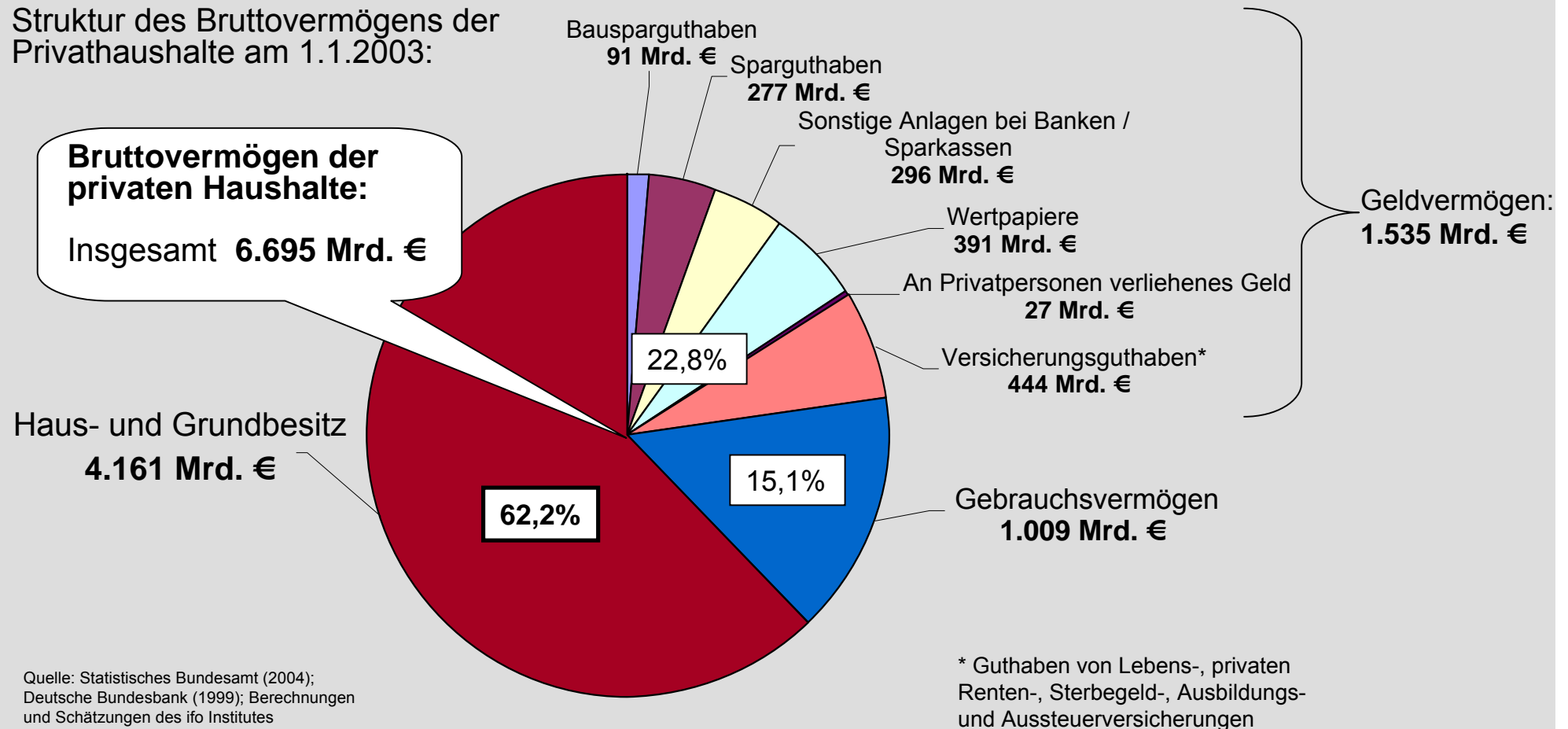
Stark ansteigende Tendenz!

Quelle: BVI (2005); Bulwien (2004)

4. Immobilienvermögen in der privaten Altersvorsorge

Knapp zwei Drittel des Vermögens von privaten Haushalten bestehen aus direkt investiertem Immobilienvermögen

Struktur des Bruttovermögens der Privathaushalte am 1.1.2003:



Quelle: Statistisches Bundesamt (2004);
Deutsche Bundesbank (1999); Berechnungen
und Schätzungen des ifo Institutes

4. Immobilienvermögen in der privaten Altersvorsorge

In der Altersvorsorge überwiegen die Vorteile der indirekten Kapitalanlage gegenüber dem Direkt“investment“ in selbst genutztem Wohnraum

Vorteile

- Entwirrung der auf das Wohnen und die Kapitalbildung gerichteten Ziele der Wirtschaftssubjekte
- Effizienteres Portfoliomanagement durch Streuung
- Professionelles Management des Vermögens

Nachteile

- Ausdünnung von Verfügungsrechten über das erspart Vermögen
- Sozialpsychologischer Druck erhöht die Bereitschaft zur Kapitalbildung



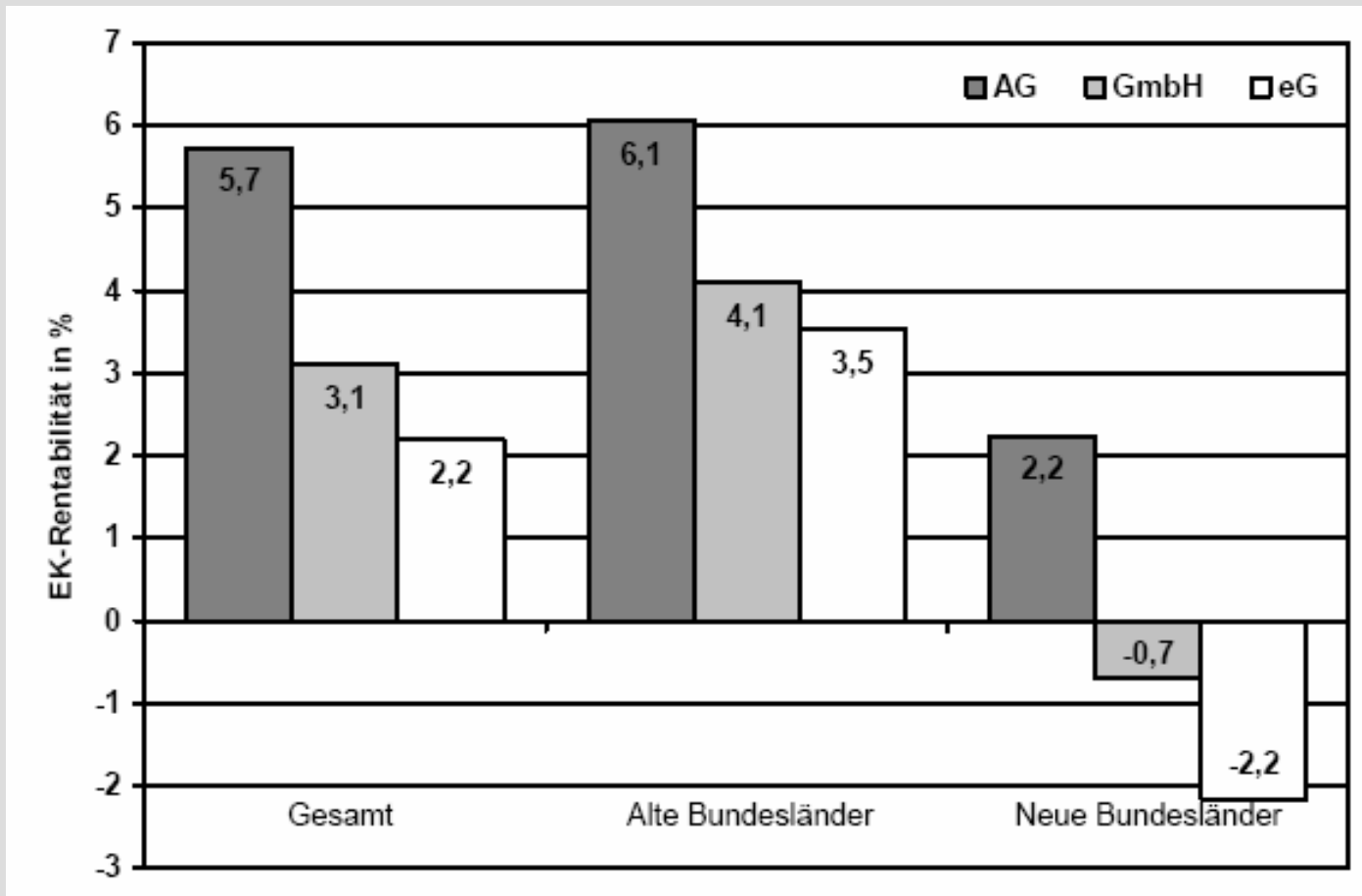
4. Immobilienvermögen in der privaten Altersvorsorge

These 4:

Indirekte Formen der Kapitalanlage in Immobilien sind ideale Bausteine der Kapital gedeckten Altersvorsorge

5. Performance deutscher Wohnungsunternehmen

Durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität deutscher Wohnungsunternehmen lockt keinen Investor hinter dem Ofen hervor



Quelle: Lohse (2006)



5. Performance deutscher Wohnungsunternehmen

These 5:

Die deutsche Wohnungswirtschaft hat operativ und strategisch großen betriebswirtschaftlichen Nachholbedarf

**Zur Kapitalmarktfähigkeit ist es in vielen Fällen noch ein weiter Weg!
(insbesondere in Zeiten geringer werdender Mittelzuflüsse aus dem
Ausland)**

Die Verflechtungen zwischen Wohnungsunternehmen und öffentlicher Hand bergen gefährliche Zielkonflikte

- Größere Bestände an Wohnimmobilien unterliegen mit hoher Regelmäßigkeit direktem oder indirektem Einfluss der öffentlichen Hand
- Der Einsatz der hier gebundenen immobilien Ressourcen ist zumeist Politikfeldern zugeordnet
 - Erfolge zählen in die Politikfelder ein
 - Kosten werden den Immobilienbetrieben zugerechnet und somit quasi „externalisiert“
- Effektive, auf klare betriebswirtschaftliche Ziele gerichtete Unternehmensführung in der Wohnungswirtschaft häufig unmöglich
- Transparente Erfolgsmessung mit Vergütungssystem für politisch motivierten Ressourceneinsatz erforderlich



6. Öffentliches Interesse in der Immobilienwirtschaft

These 6:

Die Verflechtung von politischen Interessen und Immobilienwirtschaft verhindert vielfach effektives Management

6. Öffentliches Interesse in der Immobilienwirtschaft

Last but not least: Besteuerung von selbst genutztem Wohneigentum auf Basis kalkulatorischer Miete beschlossen



**DER IMMOBILIEN
Brief**

Nr. 137, 14. KW, 05.04.2007, Seite 2 von 27

Gegenfinanzierung der Unternehmens-Steuerreform und des G-Reits - Besteuerung von selbst genutztem Wohneigentum auf Basis kalkulatorischer Miete ist beschlossen

Rheda-Wiedenbrück, den 1. April 2007
Werner Rohmert, Herausgeber "Der Immobilienbrief"
Immobilien spezialist "Der Platow Brief"

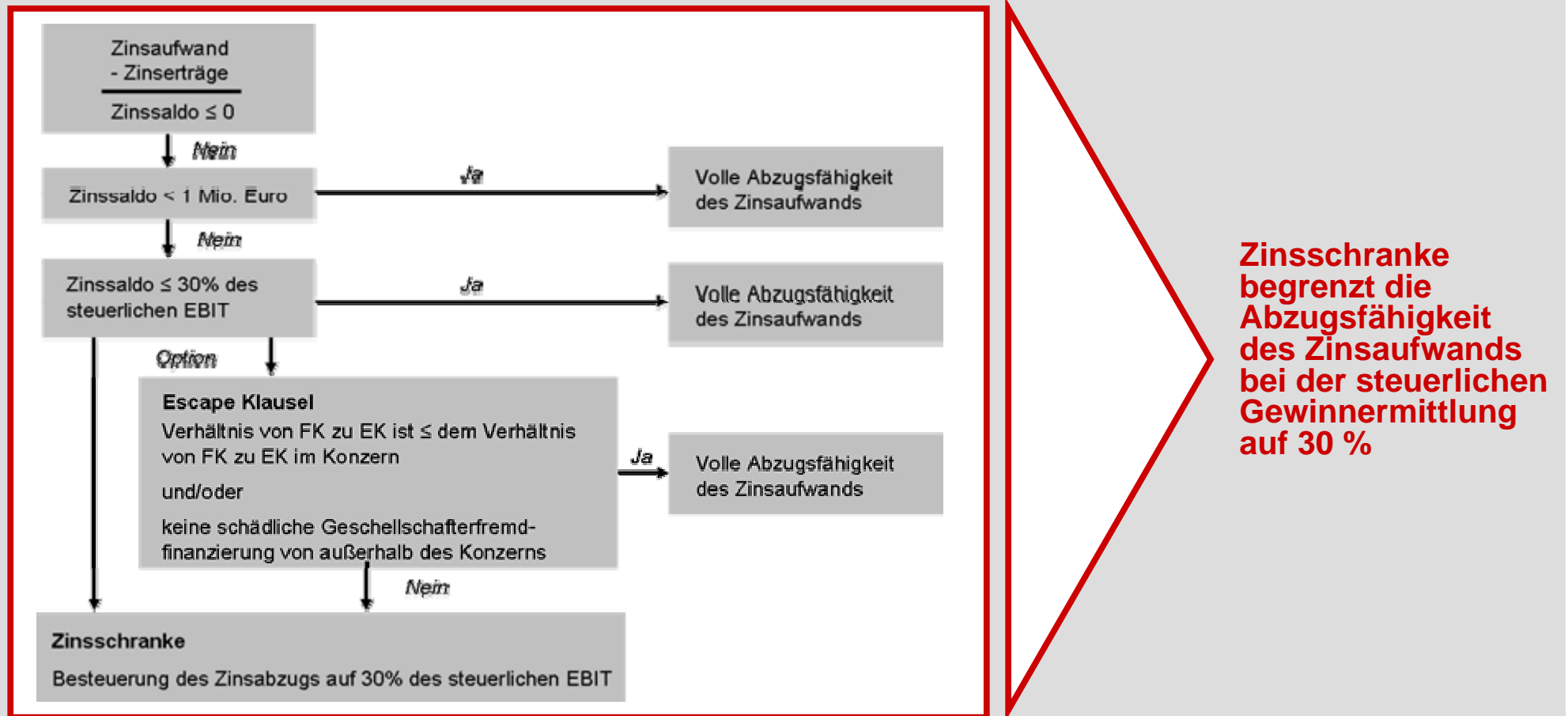
Der Reit ist vorgestern freigelassen worden. Längst ist den Finanzexperten klar, dass der erwartete Steuerstrom wohl in die andere Richtung fließt. Die Gegenfinanzierung der Unternehmenssteuerreform hängt auch noch in den Seilen. Bereits 2004 hatten wir Ihnen von verabschiedeten Schubladenplänen zum Stopfen damaliger Konjunkturverluste berichtet. In letzter Minute zog die Koalition mit Blick auf die Bundestagswahl ihre Pläne zurück. Nun macht die Koalition die Schublade wieder auf.

Jetzt steht die größte verbliebene Steuerungerechtigkeit im Gefolge langjähriger Stützung der Wohneigentumsbildung endlich zur finalen Disposition. 52% der Bevölkerung und 44% der Haushalte leben steuerfrei in ihren eigenen vier Wänden. Am Wochenende wurde pünktlich zum Quartalsbeginn 1. April die Besteuerung der kalkulatorischen Miete selbst genutzten Wohneigentums als Einkommen beschlossen. In den nächsten Tagen werden pro forma die Parteiinstanzen durchlaufen. Nach rationaler Überlegung sind keine Widerstände zu erwarten. Dann startet das Gesetzgebungsverfahren. Der Weg zur sicheren Sanierung der Staatsfinanzen dürfte wohl kaum aufzuhalten sein. Regierung, Opposition und auch Wirtschaft begrüßen das Vorhaben, wie unsere Kurzinterviews ergaben.

16. April
r Kopf hin-
enseite der
E WELT.
mann (53),
unde der
er WELT-
wechselt in
eue Truppe,
Entwick-
Die Immo-
nn von Dr.
dt betreut.
angsweise,
tags bis
ert sich

April, April!

Statt dessen: Unternehmenssteuerreform 2008 mit unabsehbaren Folgen für große Teile der Wohnungswirtschaft





6. Öffentliches Interesse in der Immobilienwirtschaft

These 7:

Die politische Wahrnehmung immobilienwirtschaftlicher Interessen ist derzeit noch nicht stark genug entwickelt

... insbesondere auch der Wohnungswirtschaft, wie die Ausnahme von Wohnungsunternehmen im REIT - Gesetz beispielhaft zeigt

7. Resümee

Zusammenfassung der Thesen

1. Das in der Immobilienwirtschaft gebundene Vermögen ist von zentraler Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft ganz allgemein und das deutsche Finanzsysteme im Besonderen
2. Die Immobilienwirtschaft unterliegt gegenwärtig einem beispiellosen Entwicklungsprozess hin zu industriellen Strukturen, der entsprechender Finanzierungsstrukturen bedarf
3. Die Risiken von Immobilieninvestments werden zukünftig steigen...
... und damit auch die unternehmerischen Chancen
4. Indirekte Formen der Kapitalanlage in Immobilien sind ideale Bausteine der Kapital gedeckten Altersvorsorge
5. Die deutsche Wohnungswirtschaft hat operativ und strategisch großen betriebswirtschaftlichen Nachholbedarf. Zur Kapitalmarktfähigkeit ist es in vielen Fällen noch ein weiter Weg!
6. Die Verflechtung von politischen Interessen und Immobilienwirtschaft verhindert vielfach effektives Management von Wohnungsunternehmen
7. Die politische Wahrnehmung immobilienwirtschaftlicher Interessen ist derzeit noch nicht stark genug entwickelt



Bestimmungsfaktoren der immobilienwirtschaftlichen Entwicklung - finanz- und realwirtschaftliche Sichtweisen



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
DARMSTADT

Prof. Dr. Andreas Pfnür

Institut für Betriebswirtschaftslehre
Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Bau-BWL
Hochschulstraße 1, 64289 Darmstadt
Tel. ++ 49 (0) 61 51 / 16 - 37 17
Fax. ++ 49 (0) 61 51 / 16 - 44 17
E-mail: pfnuer@bwl.tu-darmstadt.de
Web: www.immobilien-forschung.de

