

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft in Zahlen

A. *Branchenkennzahlen*

Immobilienwirtschaft nach weiter Definition (zzgl. Architekten, Planer, Kreditgeber, Berater und Bauunternehmen)

Bruttowertschöpfung	601 Mrd. Euro (2019)
Anteil an Gesamtwertschöpfung	19 % (2019)
Anzahl Unternehmen	833.000 (2018)
Anteil an allen Unternehmen	25 % (2018)
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	3,3 Mio. (2019)
Anteil an allen Beschäftigten	10 % (2019)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt (analog zu: IW Köln, IRE|BS Regensburg (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien)

Immobilienwirtschaft nach enger Definition (Vermittlung, Verwaltung, Handel und Vermietung)

Bruttowertschöpfung	326 Mrd. Euro (2019)
Anteil an Gesamtwertschöpfung	11 % (2019)
Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	277.000 (2019)
Anteil an allen Beschäftigten	1 % (2019)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

Im Detail: Wirtschaftszweige der Immobilienwirtschaft

Wirtschaftszweig	Anzahl der Unternehmen ¹	Umsatz in Mio. Euro ²	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (30.06.2019)
	(2018)	(2018)	
Immobilienhandel	15.836	19.817	13.108
Vermietung und Verpachtung	242.332	108.773	120.018
Vermittlung und Verwaltung	54.242	31.498	143.764
Immobilienwirtschaft i.e.S.	312.410	160.088	276.890³
<i>Anteil an Immobilienwirtschaft i.w.S.</i>	<i>37,5%</i>	<i>n.v.</i>	<i>8,5%</i>
Architektur-/Ingenieurbüros ⁴	73.531	30.092	242.578 ⁵
Bauwirtschaft	366.435	323.167	1.896.005
Immobilienfinanzierer/KAGs ⁶	1.622	n.v.	148.983 ⁵
Beteiligungsgesellschaften	4.505	n.v.	16.031 ⁵
Hausmeisterdienste	27.216	7.174	102.827
Gebäudereinigung ⁷	29.731	18.867	495.476 ⁵
sonstige Dienstleister ⁸	17.152	n.v.	92.873 ⁵
Immobilienwirtschaft i.w.S.	832.602	<i>Mind. 39.387</i>	3.271.663
<i>Anteil an Werten für Deutschland</i>	<i>25,4%</i>	<i>Mind. 7,4%</i>	<i>9,8%</i>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt (analog zu: IW Köln, IRE|BS Regensburg (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien)

Wirtschaftszweig	Anteil Unternehmen mit ... sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ⁹ (2018)			
	1-9	10-49	50-249	>250
Immobilienwirtschaft i.e.S.	97,45%	2,21%	0,31%	0,04%
Immobilienwirtschaft i.w.S.	93,01%	6,18%	0,71%	0,09%

Quelle: Statistisches Bundesamt (analog zu: IW Köln, IRE|BS Regensburg (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien)

¹ Umsatzsteuerstatistik (Vor Anmeldungen): Steuerpflichtige

² Umsatzsteuerstatistik (Vor Anmeldungen): Lieferungen und Leistungen + Inngemeinschaftliche Erwerbe

³ Dieser Wert beinhaltet keine Selbstständigen o.ä. und ist daher geringer als die Zahl der Unternehmen. Zum Vergleich weist das Statistische Bundesamt eine Erwerbstätigenzahl von 476.000 für die Immobilienwirtschaft i.e.S. im Jahr 2018 aus (allerdings nicht für die Immobilienwirtschaft i.w.S.). Hierin sind 55.000 Selbstständige und mithelfende Familienangehörige enthalten. Die verbleibende Differenz zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erklärt sich vorrangig über Beamte, geringfügig entlohnte und kurzfristig Beschäftigte oder Personen in Arbeitsgelegenheiten.

⁴ Architekturbüros, Ingenieurbüros f. bautechnische Gesamtplanung, Vermessungsbüros

⁵ Gewichtung nach Voigtländer et al., 2013, Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013. Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, Zeitschrift für Immobilienökonomie, Sonderausgabe, Berlin

⁶ Kreditinstitute, Spezialkreditinstitute

⁷ allg., Schornstein, Schädlingsbekämpfung

⁸ Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Verwalt.u.Führ.v.Untern.u.Betr.; Untern.beratung

⁹ Anteil bestimmt über Angaben des Unternehmensregister-System; bei einzelnen Wirtschaftszweigen wurden tw. die Klassen der übergeordneten Wirtschaftsabschnitte verwendet.

B. Immobilienbezogene Kennzahlen

Immobilienvermögen	
Nettoanlagevermögen der Bauten	8,9 Bio. Euro (2018)
Nettoanlagevermögen der Wohnbauten	5,5 Bio. Euro (2018)
Nettoanlagevermögen der Nichtwohnbauten	3,4 Bio. Euro (2018)
Immobilienvermögen inklusive Grund und Boden	13,3 Bio. Euro (2018)

Quelle: Statistisches Bundesamt

Bauvolumen	
Wohnimmobilien	244,6 Mrd. Euro (2019)
- Neubau	78,5 Mrd. Euro (2019)
- Bauleistungen an bestehenden Gebäuden	166,1 Mrd. Euro (2019)
Nichtwohnimmobilien	110,1 Mrd. Euro (2019)
- Neubau	44,4 Mrd. Euro (2019)
- Bauleistungen an bestehenden Gebäuden	65,7 Mrd. Euro (2019)

Quelle: DIW Bauvolumensrechnung

Transaktionsvolumen	
Bebaute Grundstücke	269 Mrd. Euro (2018)
Wirtschaftsimmobilien	72,6 Mrd. Euro (2019)
- Büro	39,9 Mrd. Euro (2019)
- Einzelhandel	11,5 Mrd. Euro (2019)
- Hotel	5,0 Mrd. Euro (2019)
- Logistik	7,1 Mrd. Euro (2019)
- Unternehmensimmobilien	3,1 Mrd. Euro (2019)
Wohnimmobilien	16,3 - 20,0 Mrd. Euro (2019)

Quellen: Gutachterausschüsse: Immobilienmarktbericht Deutschland 2019, ZIA Frühjahrsgutachten 2020, Spannbreite basierend auf Angaben von CBRE, JLL und Savills.

Mietaufkommen

Wohnungsmiete (nettokalt) ¹⁰	122 Mrd. Euro (2019)
Wohnungsmiete (bruttowarm) ¹¹	161 Mrd. Euro (2019)
Gewerbemiete (nettokalt) ¹²	120 Mrd. Euro (2018)

Quellen: bulwiengesa (Berechnung auf Basis Vermögensbilanzen 2018), empirica (Berechnungen auf Basis Mikrozensus 2018)

Darlehensauszahlungen (Bau, Erwerb und Bauleistungen)

Wohnimmobilien	245 Mrd. Euro (2019)
- Neubau	66,9 Mrd. Euro (2019)
- Erwerb inkl. Bauleistungen	160,2 Mrd. Euro (2019)
Wirtschaftsimmobilien	69,3 Mrd. Euro (2018)

Quelle: vdp

Kreditbestand von Banken in Deutschland

Wohnungsbaukredite	1.213 Mrd. Euro (2019 Q4)
Kredite für gewerbliche Immobilien	376 Mrd. Euro (2019 Q4)

Quelle: Bundesbank

¹⁰ Schätzung; Untermietverhältnisse unberücksichtigt. Mittlere Wohnfläche Mieter = 73 qm, Mittlere Nettokaltmiete/qm Hauptmieter = 6,90 Euro/qm, Mittlere Nettokaltmiete/qm Hauptmieter = 506 Euro/Monat, Anzahl Hauptmieter = 19,767 Mio., Monatliche netto-kalte Mietsumme = 9.998 Mio. ~ 10 Mrd. Euro/Monat.

¹¹ Schätzung wie oben, Mittlere Warmmiete/qm Hauptmieter = 9,1 Euro/qm, Mittlere Warmmiete/qm Hauptmieter = 667 Euro/Monat

¹² Schätzung auf Grundlage des deutschen Wirtschaftsimmobilienvermögen von 3,4 Bio. Euro, konservative Annahme Vermietungsquote 65 % und Vervielfacher von 18. Äquivalent für 5,5 Bio. Wohnimmobilien: 170 Mrd. Euro.