

# DER BEITRAG DER EUROPÄISCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT FÜR GESELLSCHAFT, WACHSTUM UND NACHHALTIGKEIT IN DER EU

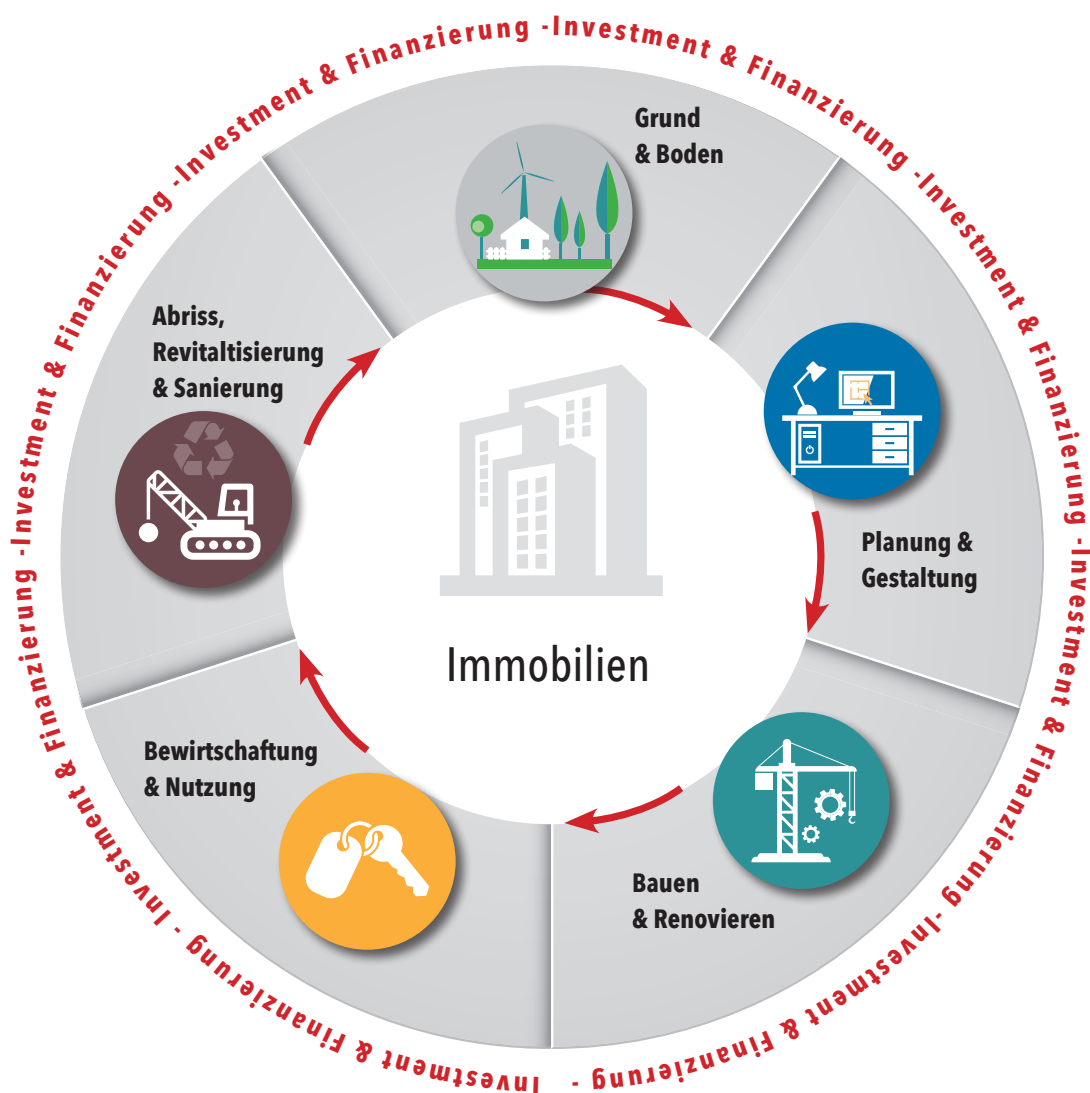
Der Wirtschaftszweig „Immobilienwirtschaft“ bezeichnet den Teil der Volkswirtschaft, der den physischen Gebäudebestand erstellt und zusammen mit der zugehörigen Infrastruktur für die generelle Bereitstellung von Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Freizeitflächen sorgt. Er umfasst die Entwicklung, Bewertung, Finanzierung, Veräußerung, Verwaltung und letztlich auch die Revitalisierung sowie den Abriss von Bauten. Gleichzeitig handelt es sich um eine vergleichsweise krisenfeste Branche mit erheblicher Impulswirkung für Arbeitsmarkt und Konjunktur und mit erheblichen Potenzial für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele der EU etwa in den Bereichen Energieeffizienz, Klimawandel und Dekarbonisierung.

Mehr als 50% aller Vermögenswerte\* entfallen auf Immobilien. Neben dieser herausragenden Stellung nehmen Immobilien als Anlage- und Sozialgut aufgrund seiner lebenswichtigen Funktion für persönliches Wohlbefinden und als Produktionsfaktor für den betrieblichen Erfolg eine Schlüsselrolle in allen Aspekten der europäischen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt ein.

Die Immobilienwirtschaft ist durch Steuern, Gebühren und anderweitige Erträge eine wichtige Quelle öffentlicher bzw. privatwirtschaftlicher Einnahmen. Allerdings handelt es sich auch um einen komplexen Sektor mit allen möglichen Akteuren und Bezügen und Verlinkungen zur Volkswirtschaft, Konjunktur

und Finanzmärkten, der besonders anfällig ist für Eingriffe durch politische Maßnahmen. Ein Ansatz, der ganzheitlich alle Auswirkungen (u.a. auch durch die Finanzmarktregulierung) betrachtet, wäre besser geeignet, das Potenzial der Branche als Wachstumskatalysator für die europäische Wirtschaft freizusetzen.

**Wir wollen daher einen Dialog auf der EU-Ebene initiieren und eine Strategie für die Immobilienwirtschaft in der Europäischen Union formulieren. Das vorliegende Datenblatt veranschaulicht die Relevanz des Sektors anhand der nachfolgenden Darstellung des Lebenszyklus, der Daten und der Fakten.**



## LEBENSZYKLUS IMMOBILIEN

\*UN Global Compact und RICS, "Responsible Business Practices", 2015



Es handelt sich um eine komplexe Branche, deren Teilnehmer sich grob in Vermieter und Eigentümer, Nutzer und Dienstleister unterteilen, die im Lebenszyklus auf unterschiedliche Art interagieren. Die einzelnen Stadien im Lebenszyklus werden durch Interaktionen am Immobilien- oder Baumarkt erreicht, etwa bei Transaktionen mit Eigentümerwechsel, Neuvermietung

und Umnutzung, von denen jeweils Impulse in Bezug auf Liquidität, Investitionen und Innovationen ausgehen. Von der Neulandschließung bis hin zur Grundstückssanierung sind zahlreiche Prozessbeteiligte in diesen Lebenszyklus eingebunden, von Großinvestoren und Konzernen über mittelständige Unternehmen bis hin zu Privatpersonen.

## Lebenszyklusstadien



### Nutzung von Grund & Boden

Die Nutzung von Grund und Boden ist das Fundament schlechthin von wirtschaftlicher Entwicklung, sozialer Stabilität und Umweltmanagement. Die Art der Nutzung unterliegt jedoch konkurrierenden Ansprüchen seitens des Baugewerbes, der Landwirtschaft, der Industrie, von Infrastrukturmaßnahmen und der Bewohner sowie der Biodiversität. Als begrenzte Ressource ist aber in jedem Fall ein verantwortungsbewusster Umgang erforderlich.



### Planung & Gestaltung

Der Bereich Planung und Gestaltung ist für die Stadtplanung und der Entwicklung sicherer, stabiler und integrierter Gemeinden essentiell. Angesichts der Auswirkungen der Raumplanung auf alle nachfolgenden Phasen sollte ein ganzheitlicher und integrierter Ansatz Gebäude, deren Finanzierung, Mobilität, technische und soziale Infrastruktur (etwa mit Geschäften, Schulen und Krankenhäusern) berücksichtigen. Nur so lassen sich die Herausforderungen des Klimawandels, des demografischen Wandels und der konjunkturellen Entwicklung am besten gemeinsam lösen.



### Bauen & Renovieren

Der Bauwirtschaft kommt die komplexe Aufgabe zu, aus Entwürfen reale Gebäude und Infrastruktur zu errichten. Anders als in anderen Branchen sind die Produkte meist einzigartig und erfordern den Aufbau einmaliger Lieferketten, welche die Koordination und Kooperation aller Akteure zwingend erforderlich macht, um Abfall zu vermeiden und die Wertschöpfung zu optimieren.



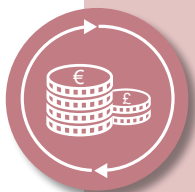
### Bewirtschaftung & Nutzung

Im menschlichen Alltag kommen Immobilien vor allem in der Phase der Nutzung ins Spiel. Gebäude wirken sich auf Gesundheit, Sicherheit, Produktivität und Wohlbefinden ihrer Nutzer aus, und müssen letztlich der allgemeinen Erwartung angemessener Lebens- und Arbeitsräume gerecht werden. Wachsende Bedeutung kommt aber auch der Nachhaltigkeit, u.a. durch die Reduzierung der Umweltbelastung durch die andauernde Nutzung zu.



### Abriss, Recycling & Sanierung

Am Ende der Nutzungsdauer von Gebäuden stehen die Optionen Abriss, Renovierung, Umwandlung oder Sanierung zur Auswahl. Der Schwerpunkt in dieser Phase liegt auf der optimalen Nutzung von Wiederverwendungsmöglichkeiten und der Minimierung des zu deponierenden Abbaus.



### Investition & Finanzierung

Jede Phase des Lebenszyklus benötigt ausreichendes Kapital, welches zu wechselnden Anteilen als Fremd- und Eigenfinanzierung bereitgestellt werden. Immobilien stellen eine attraktive Anlageklasse dar, u. a. für institutionelle Investoren mit langfristigen Anlagehorizonten wie z. B. Versicherungen und Pensionskassen. Zunehmend fließen auch soziale und ökologische Gesichtspunkte in den Entscheidungsfindungsprozess von Investoren ein.

## ALLGEMEINE FAKTEN

### DIE BRANCHE ZEIGT MANNIGFALTIGE BEZÜGE ZU VERSCHIEDENEN POLITIKFELDERN DER EU AUF

VERBRAUCHERSCHUTZ – BILDUNG – ARBEITSMARKT – ENERGIE – UMWELT  
EUROPÄISCHE VOLKSWIRTSCHAFTEN – FINANZEN – BINNENMARKT  
VERSICHERUNGSWESEN – RAUMORDNUNGSPOLITIK – STEUERN

Die Immobilien- und Baubranche erwirtschaftet  
**16,5%** des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in  
der EU. (\*) Quelle: Eurostat (2015)



Auf die Immobilien- und Baubranche entfallen  
**16,7 Mio.** Beschäftigte. (\*\*) Quelle: Eurostat (2015)



**98%** aller Unternehmen mit Immobilienaktivitäten beschäftigen  
weniger als **10 Mitarbeiter.** Quelle: Eurostat (2015)



**24,4%** der Verbraucherausgaben privater Haushalte entfallen  
auf Wohnkosten.(\*\*\*) Quelle: Eurostat (2014)



Wirtschaftsimmobilien trugen im Jahre 2015 insgesamt  
**329 Mrd.** € zur EU-Wirtschaft bei.

Quelle: INREV/EPRA-Bericht "Real Estate in the Real Economy" 2016



"Der mögliche Investitionsumfang im  
Bereich energetische Gebäudesanierungen  
bis zum Jahr 2020 beläuft sich auf  
**205 Mrd. bis 266 Mrd.** €.  
Auch weiterhin ist mit einem  
kontinuierlichen Anstieg zu  
rechnen."

Quelle: UNEP FI Investor Briefing 2014



"Auf die Erstellung und Nutzung von  
Gebäuden in der EU entfallen etwa die  
Hälfte aller abgebauten Stoffe und  
des Energieverbrauchs sowie etwa ein  
Drittel unseres Wasserverbrauchs."

Quelle: Europäische Kommission (Mitteilung zum  
effizienten Ressourceneinsatz im Gebäudesektor,  
COM(2014) 445)



Sowohl die technische als auch die soziale Infrastruktur  
ist eng mit Immobilien vernetzt.

(\*) (\*\*) Aktivitäten von Immobilien- und Baubranche gemäß der Definition von Eurostat NACE

(\*\*\*) Verbrauchswerte privater Haushalte umfassen tatsächliche und kalkulatorische Mietkosten (bei eigengenutzten Wohnungen), Instandhaltung und Nebenkosten.

Die Ausarbeitung dieses Datenblatts geht auf die gemeinsame Initiative von 30 nationalen, europäischen und internationalen Branchenverbänden zurück, welche die Interessen der verschiedensten Akteure im Bereich Immobilien und Immobilienwirtschaft vertreten. Die unterschiedlichen Organisationen decken das gesamte Spektrum von Gewerbe- und Wohnimmobilien (einschließlich privater und sozialer Mietwohnungsbau), Baugewerbe, Berufen, bis hin zu Eigentümern, Mietern, Investoren und NGOs ab. Neben europäischen und internationalen Verbänden wird die Initiative von nationalen Verbänden aus Belgien, Finnland, Frankreich, Deutschland, Italien, den Niederlanden, Schweden und Großbritannien unterstützt. Sie ist von der gemeinsamen Überzeugung getragen, dass es Zeit ist, dem Immobiliensektor auf europäischer mehr Bedeutung zu verleihen und einen ganzheitlichen Entscheidungsfindungsansatz zu unterstützen, der die unterschiedlichen Bereiche und die Lebenszyklen von Immobilien betreffen.

