

5.3 Der Wirtschaftsbereich Immobilienwirtschaft

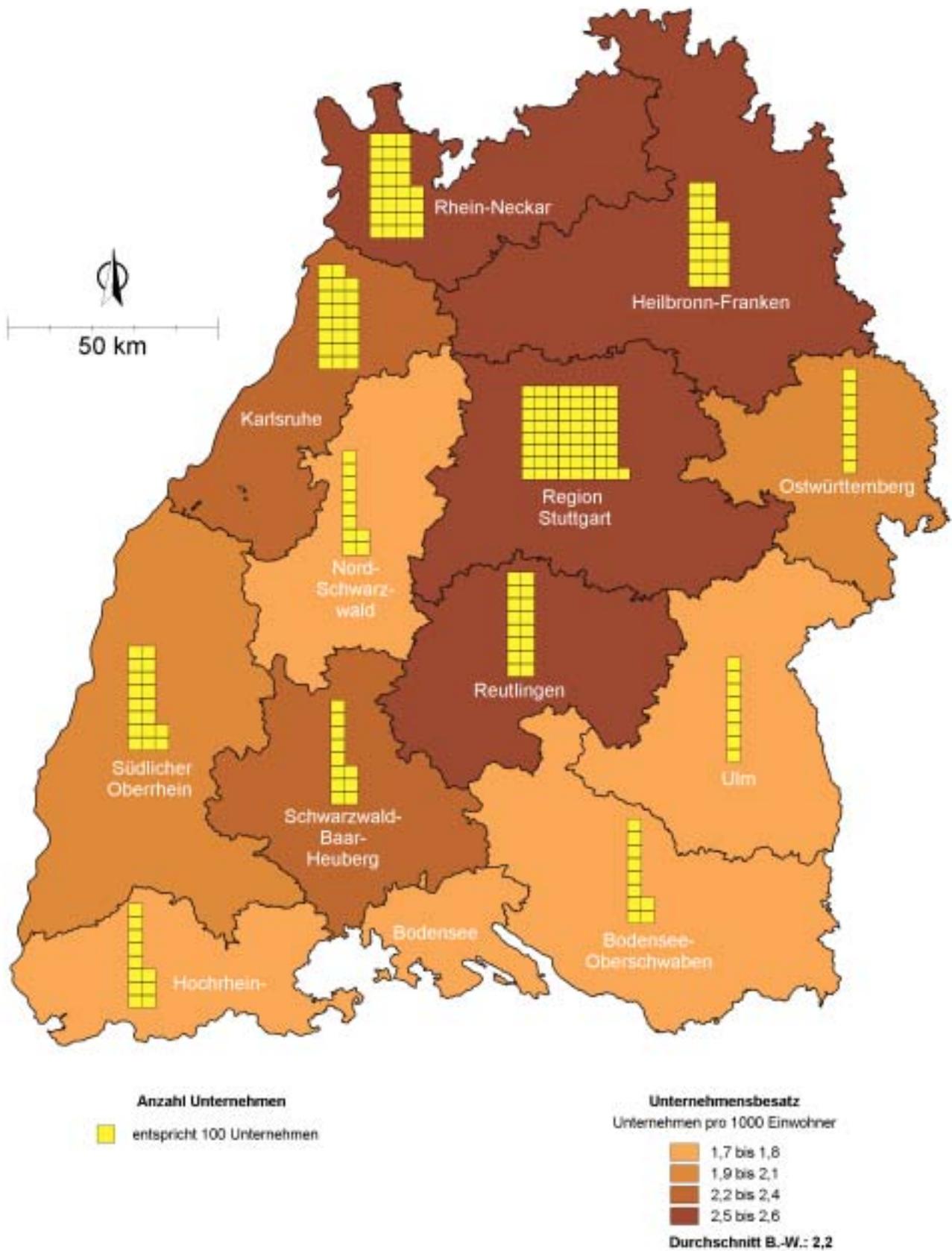
Struktur der Unternehmen, Beschäftigten und Umsätze im Jahr 2001

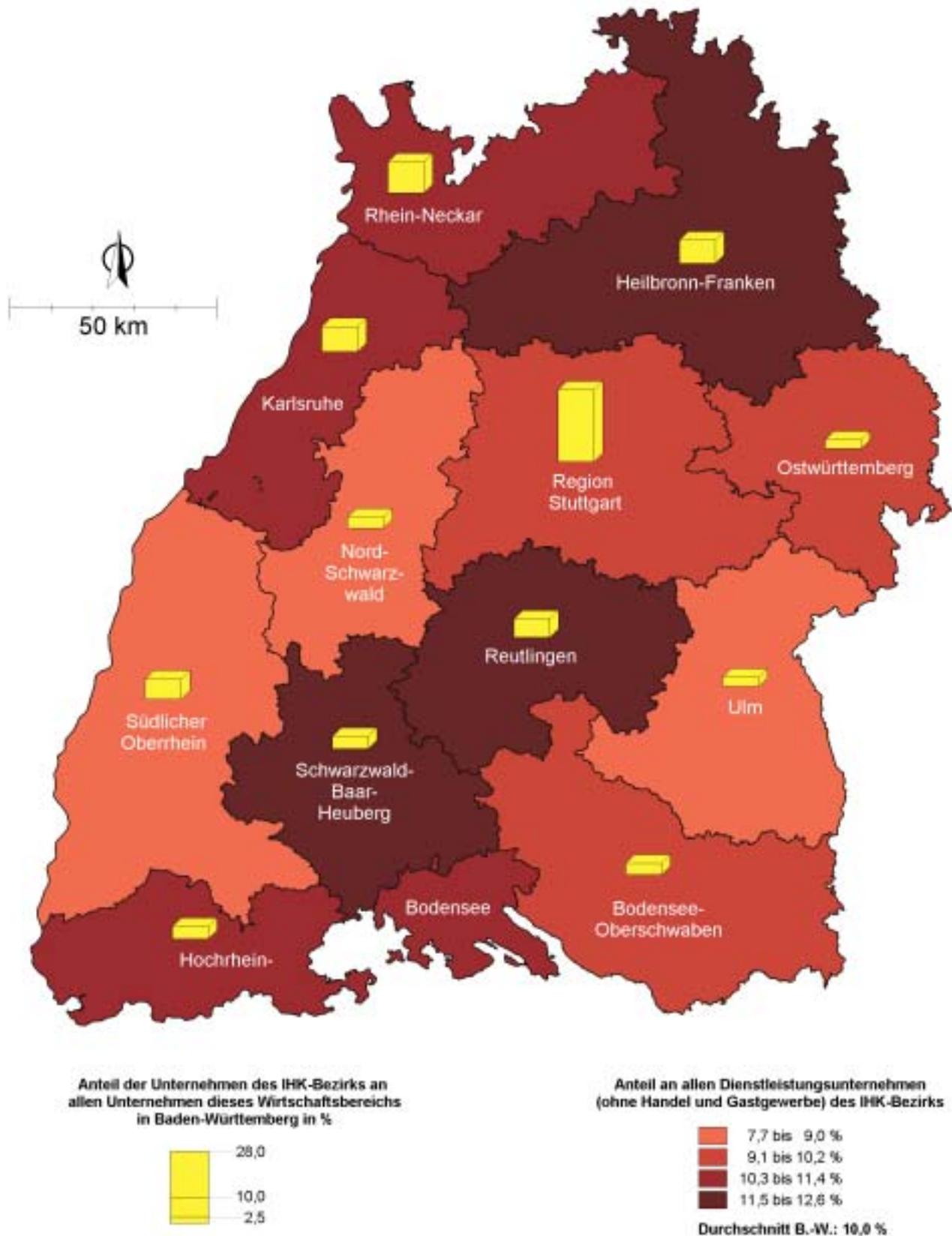
In Baden-Württemberg waren absolut 23.378 Unternehmen im Jahr 2001 in der Immobilienwirtschaft tätig, dies entspricht einem Anteil von 5,1% an allen Dienstleistungsunternehmen. Dieser Wirtschaftsbereich umfasst die Branchen Grundstücks- und Wohnungswesen, Kauf und Verkauf, Vermietung und Verpachtung, Vermittlung und Verwaltung von Grundstücken sowie Gebäuden und Wohnungen. Er erwirtschaftete einen Gesamtumsatz von 3,5% des Dienstleistungssektors (11,3 Mrd. Euro). In der Immobilienwirtschaft waren absolut 22.534 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig, das kommt einem Anteil von 1,1% der Dienstleistungsbeschäftigung gleich. Allerdings besteht dieser Wirtschaftsbereich zum großen Teil aus selbstständigen Maklern sowie aus kleinen und Kleinstunternehmen. Das zeigen die Ergebnisse der Dienstleistungsstatistik. Danach waren im Jahr 2001 in der Immobilienbranche in Baden-Württemberg insgesamt 59.816 Personen tätig, darunter lediglich 39,9% (absolut 23.859) Lohn- und Gehaltsempfänger. Die Beschäftigtenstatistik umfasst somit in dieser Branche lediglich knapp die Hälfte der erwerbstätigen Personen.

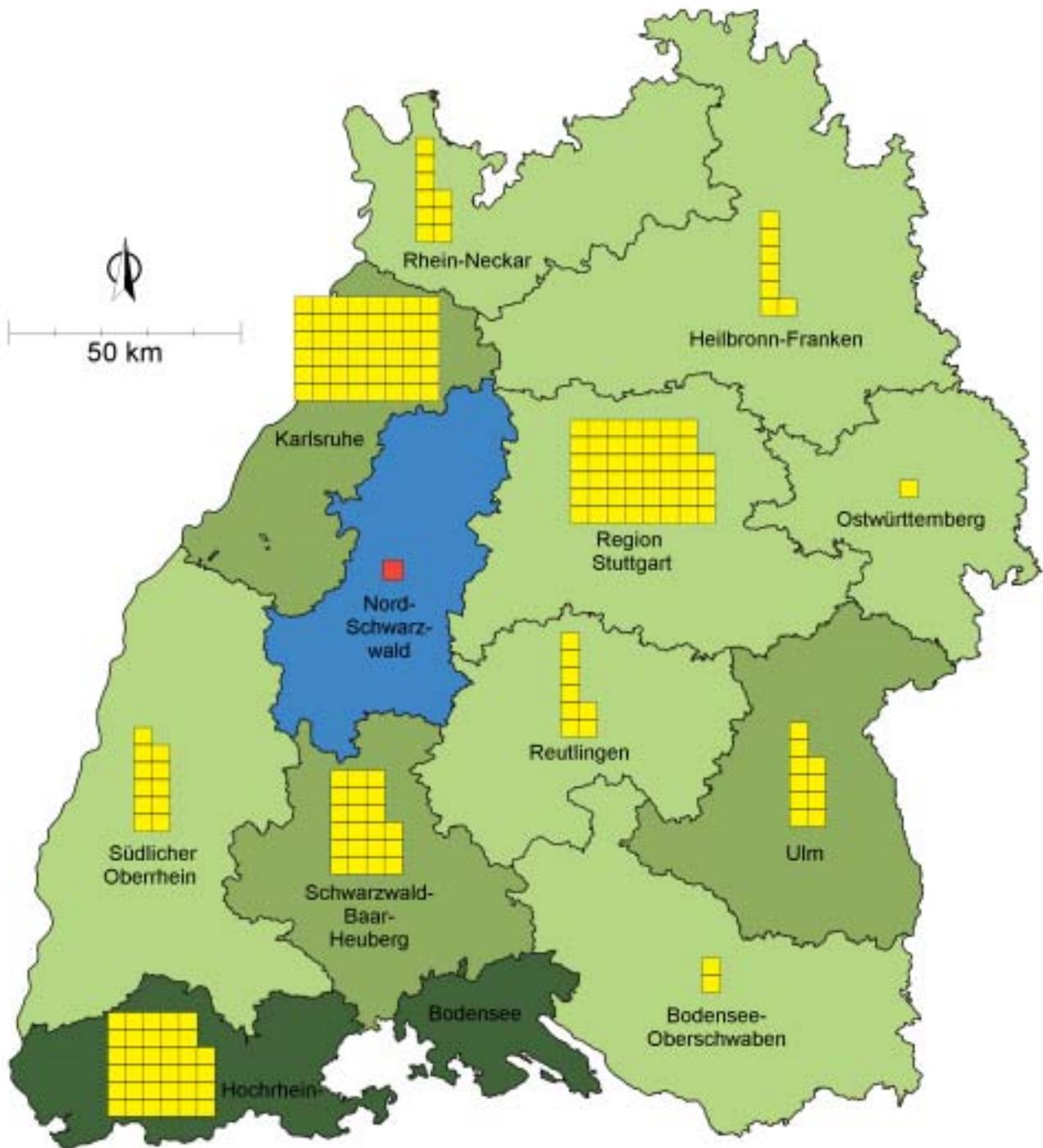
Entwicklung der Unternehmen, Beschäftigten und Umsätze von 1997/99 bis 2001

Die Immobilienmärkte werden erheblich beeinflusst von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und von konjunkturellen Schwankungen. Die Branche ist von 1997 bis 2001 zwar durch eine positive Entwicklung der Unternehmensanzahlen geprägt, das relative Beschäftigungs- und Umsatzwachstum von jeweils 1% ist jedoch gering und muss bei Betrachtung der regionalen Ebene noch relativiert werden. Jeder zweite IHK-Bezirk verzeichnet einen negativen Trend in der Beschäftigung. Das geringe Umsatzwachstum auf Landesebene wird lediglich von der Region Hochrhein-Bodensee getragen, alle anderen Regionen mussten erhebliche Umsatzrückgänge hinnehmen. Davon sind sowohl die Immobilienmärkte in IHK-Bezirken mit großen Agglomerationen betroffen, wie Stuttgart, Karlsruhe oder Rhein-Neckar als auch diejenigen in wenig verdichteten Räumen, wie beispielsweise Ostwürttemberg. Die Immobilienbranche ist unter den Branchen des tertiären Sektors seit Ende der 90er Jahre durch eine stagnierende Tendenz gekennzeichnet. Weder die Unternehmens- noch die Beschäftigungsentwicklung erreicht auf Landesebene die Dynamik der Dienstleistungen insgesamt. Der Umsatzanteil der Immobilienbranche am Gesamtumsatz des tertiären Sektors in Baden-Württemberg hat sich im Vergleich zu 1997 um mehr als zwei Prozentpunkte verringert. Das bedeutet, dass andere Dienstleistungsmärkte dynamischer gewachsen sind.

Entgegen dem allgemeinen negativen Branchentrend ist die Entwicklung der Immobilienwirtschaft in der Region Hochrhein-Bodensee positiv verlaufen. Das kann unter anderem durch Investitionen aus dem benachbarten Ausland, vor allem der Schweiz, erklärt werden. Die Entwicklung der Immobilienwirtschaft in den IHK-Bezirken verdeutlicht, dass im räumlichen Strukturwandel bedingt durch regionsspezifische Einflussfaktoren und Rahmenbedingungen erhebliche Abweichungen auftreten können. Für deren wirtschaftliche Bewertung und Erklärung wären vertiefende regionale Analysen erforderlich, die weit über die Zielsetzung dieses Dienstleistungsatlasses hinaus gehen.







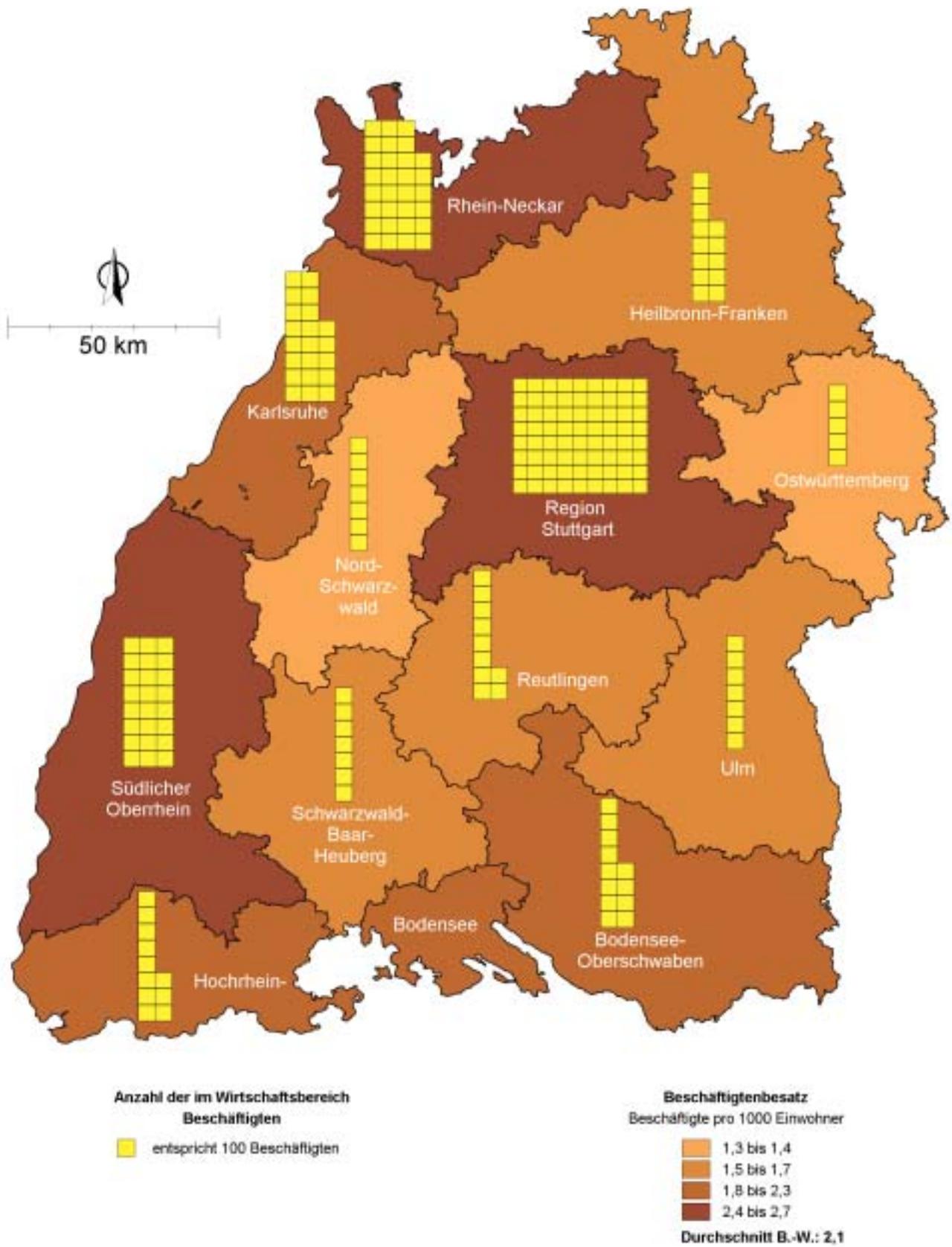
Absolute Veränderung der Unternehmen des Wirtschaftsbereichs

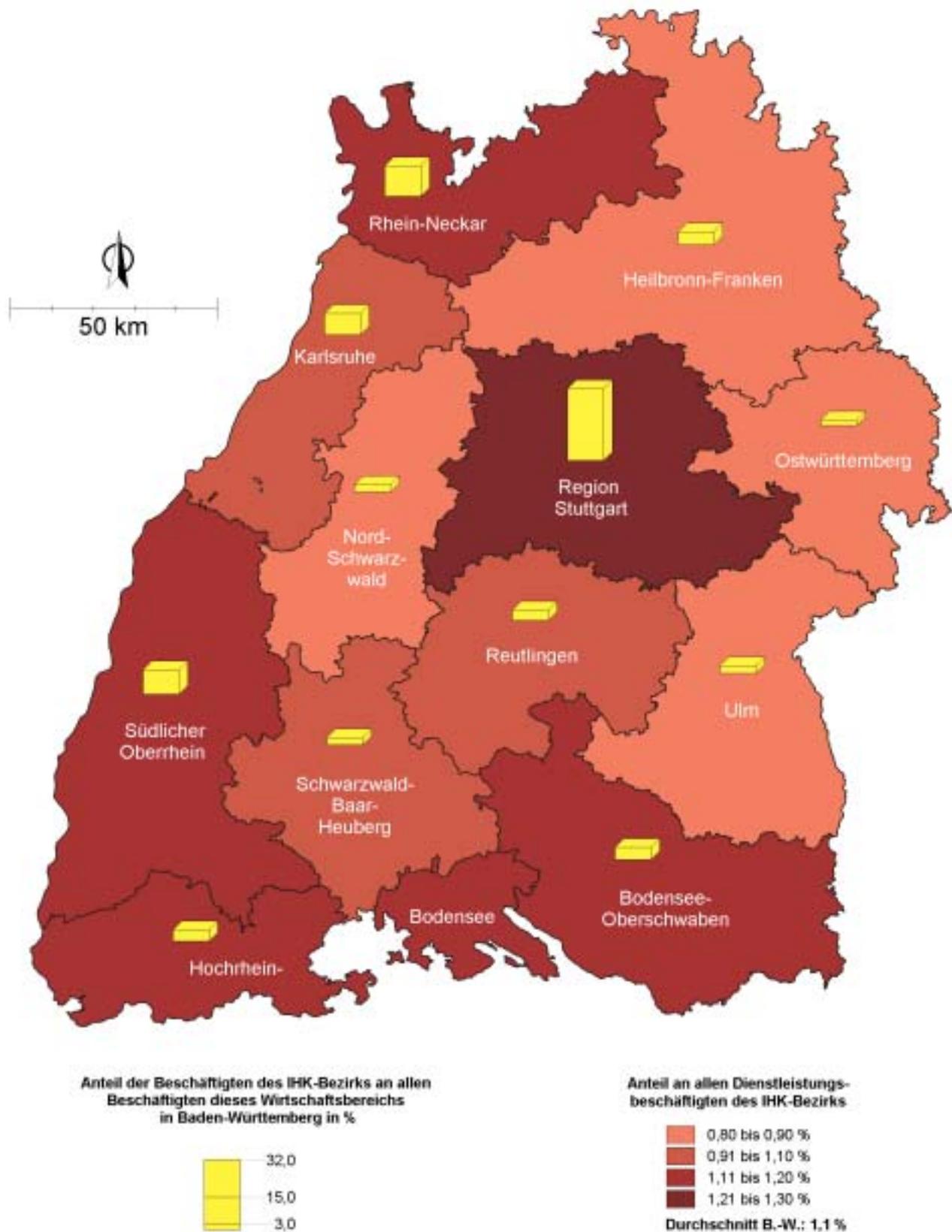
- Zunahme (entspricht 10 Unternehmen)
- Abnahme (entspricht 10 Unternehmen)

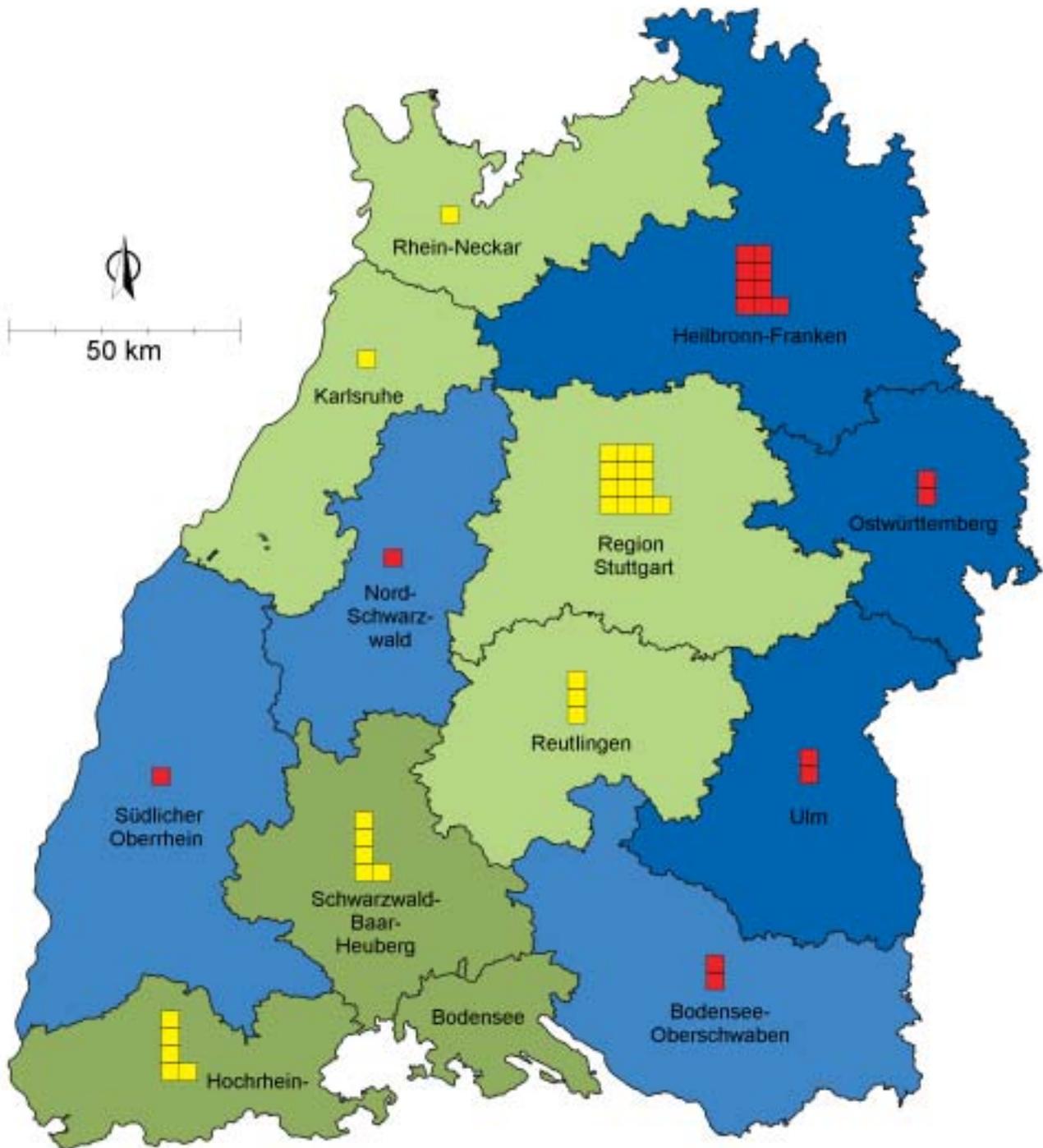
Veränderungsrate der Unternehmen des Wirtschaftsbereichs

- -1,3 bis 0,0 %
- 0,1 bis 13,0 %
- 13,1 bis 30,0 %
- 30,1 bis 43,6 %

Durchschnitt B.-W.: 9,4 %







Absolute Veränderung der Beschäftigten des Wirtschaftsbereichs

■ Zunahme (entspricht 20 Beschäftigten)

■ Abnahme (entspricht 20 Beschäftigten)

Veränderungsrate der Beschäftigten des Wirtschaftsbereichs

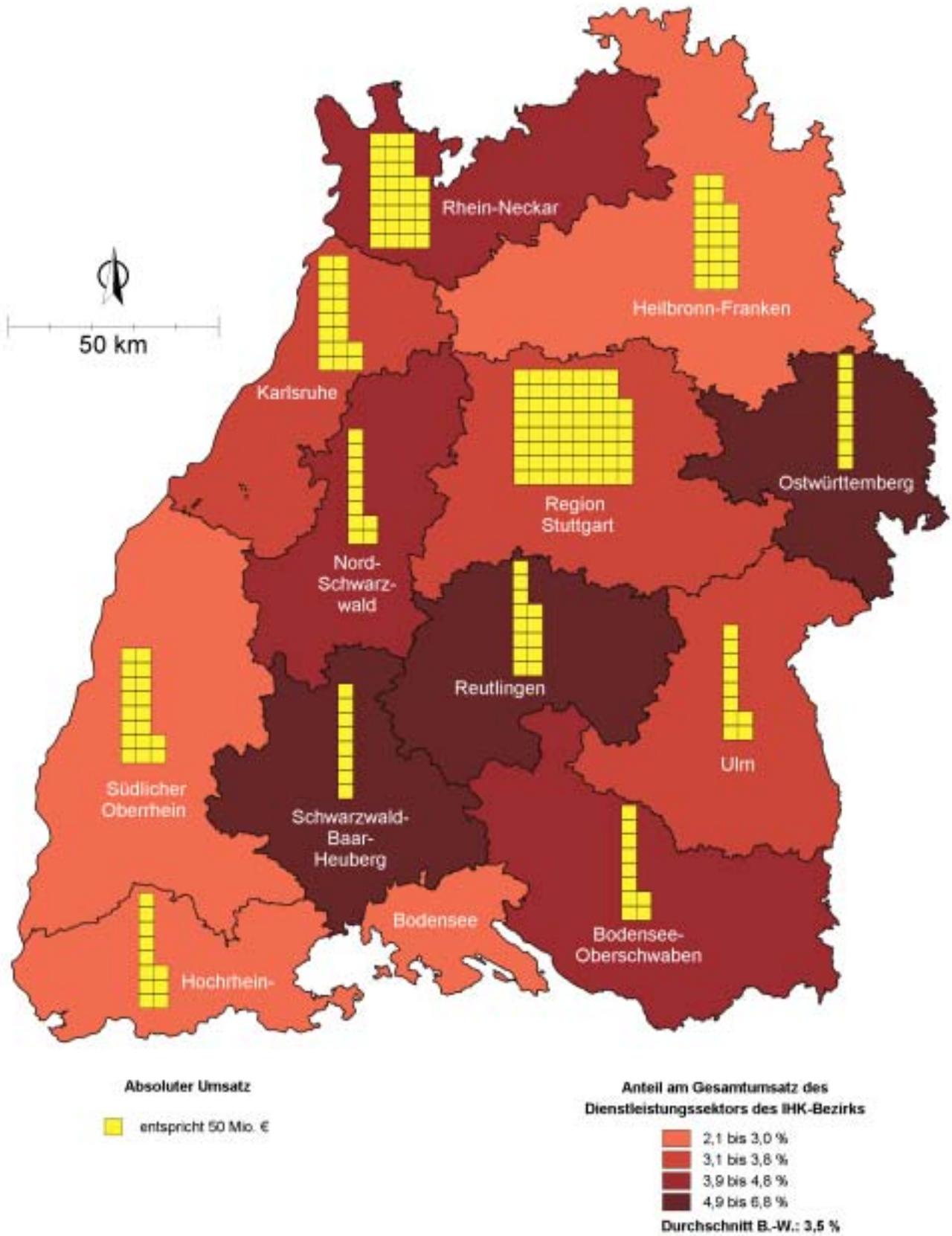
■ -12,5 bis -5,0 %

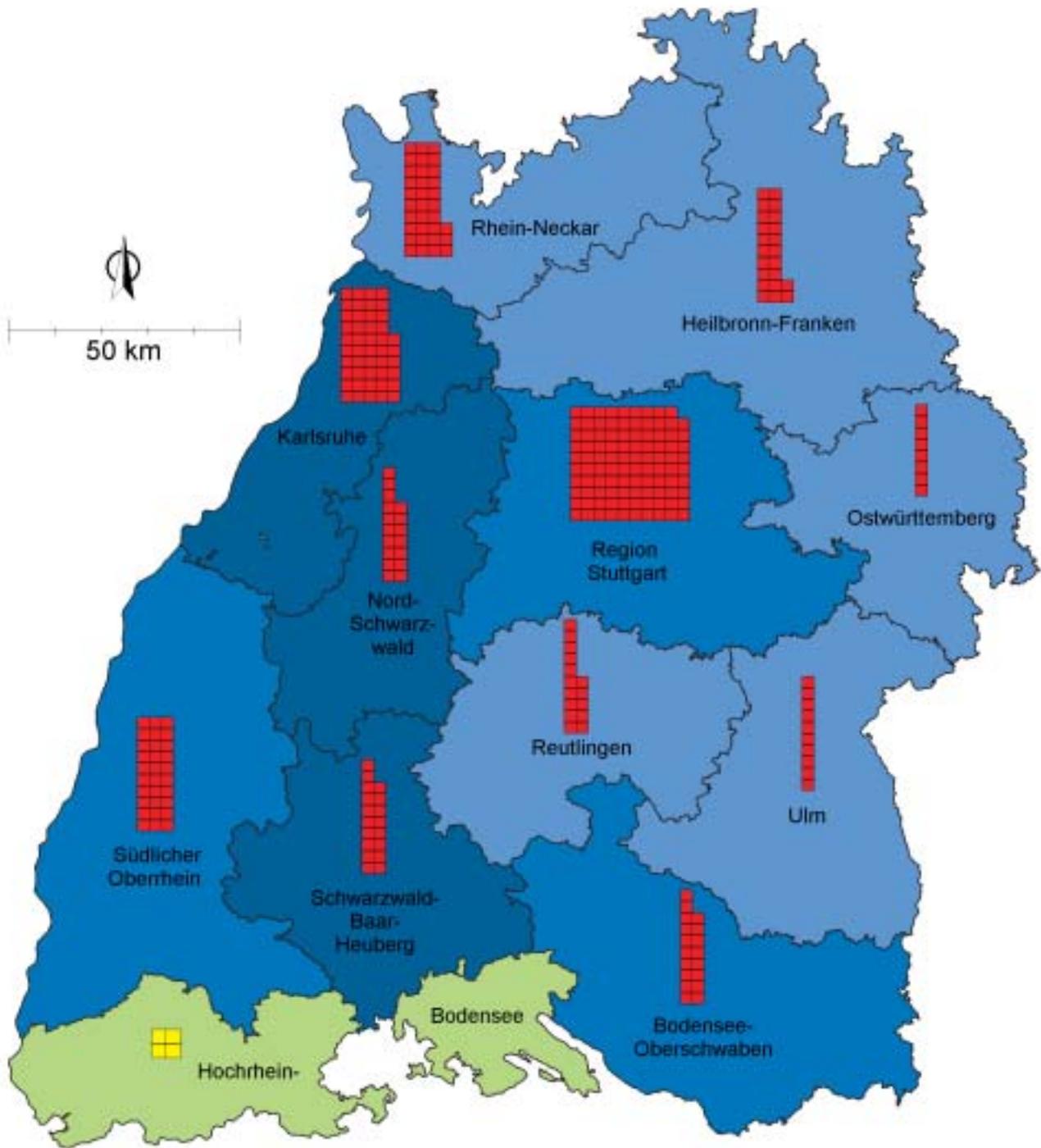
■ -4,9 bis 0,0 %

■ 0,1 bis 10,0 %

■ 10,1 bis 18,3 %

Durchschnitt B.-W.: 1,0 %





Absolute Veränderung des Umsatzes
des Wirtschaftsbereichs

- Zunahme (entspricht 10 Mio. €)
- Abnahme (entspricht 10 Mio. €)

Veränderungsrate des Umsatzes
des Wirtschaftsbereichs

- -33,9 bis -25,3 %
 - -25,2 bis -19,0 %
 - -18,9 bis 0,0 %
 - 0,1 bis 7,4 %
- Durchschnitt B.-W.: -22,0 %