

<http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/deutschlands-immobilienmarkt-ist-krisenfest/1563818.html>

# DER TAGESSPIEGEL



25.07.2009 00:00 Uhr Von Reinhart Büniger

## GUTACHTEN **Deutschlands Immobilienmarkt ist krisenfest**

**Neue Untersuchung: Die globale Wirtschaftskrise nimmt die deutsche Immobilienwirtschaft weniger stark in die Zange, als dies in anderen Ländern der Fall ist. Im Gegenteil erweist sie sich als Stabilitätsfaktor.**

Wohneigentum gilt in Deutschland in Krisenzeiten als sichere Sache. Foto: Promo

Dies sind die zentralen Befunde eines Gutachtens, die die Verbände der Immobilienwirtschaft in Auftrag gegeben haben.

Forscher des Instituts der deutschen Wirtschaft und des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung in Verbindung mit der Universität Mannheim stellten fest, dass der deutsche Immobilienmarkt maßgeblich dazu beiträgt, dass Preise und Zinsen in Deutschland bisher vergleichsweise stabil geblieben sind. „Die Finanzkrise hat keine Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt mit sich gebracht – das ist weltweit einmalig“, sagte Wolfgang Grasse, Vorsitzender des Forschungsverbundes Immobilien-, Hypotheken- und Baurecht, anlässlich der Präsentation der Untersuchung am Donnerstag in Berlin. Dies sei vor allem der Eigenkapitalquote geschuldet, die mit 27 Prozent in Deutschland im internationalen Vergleich gesehen sehr hoch sei. „Festzinsen und hohe Eigenkapitalquoten sorgen dafür, dass die Immobilienpreise im Vergleich zu anderen Ländern weniger auf kurzfristige Zinsänderungen reagieren“, heißt es in der Studie „Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive“, an der unter anderem auch das Bundesbauministerium mitarbeitete. Über ein Fünftel aller Hypothekenkredite werde durch den Pfandbrief langfristig gesichert.

Grasse wies darauf hin, dass die Wertschöpfung der Immobilien in Deutschland alle anderen Einzelmärkte übersteige. Die Branche werde als stabilisierender Faktor von der Politik unterschätzt: „Mit der Wertsteigerung von Immobilien ändert sich auch das Konsumverhalten.“

Dass der Immobilienmarkt hierzulande – anders als jene in Großbritannien oder den USA – keine krisenhaften Erscheinungen zeige, liege auch an der im Vergleich zu diesen Ländern geringen Eigentumsquote. „Wir haben einen funktionierenden Mietmarkt – das ist jetzt ein Vorteil“, betonte Gernot Mittler, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen,

Städtebau und Raumordnung (DV). „Man muss sich in Deutschland nicht in jungen Jahren verschulden.“ Den Angaben der Studie zufolge lebten 2008 in Westdeutschland 45,7 Prozent und in Ostdeutschland 32,5 Prozent der privaten Haushalte im selbst genutzten Wohneigentum.

Auch IW-Experte Michael Voigtländer sieht Deutschland im System der Immobilien-Finanzierung gut aufgestellt: „Die Konditionen für langfristige Finanzierungen sind in Deutschland eher günstig.“ Laut Studie haben sich Eigentumswohnungen im Zeitraum 1991 bis 2008 um 8,8 Prozent (Neubau) bzw. 11,3 Prozent (Wiederverkauf), Reihenhäuser um 10,1 Prozent (Neubau) bzw. 17,9 Prozent (Wiederverkauf) verteuert. Auch die Mieten seien im gleichen Zeitraum nur verhalten gewachsen. Sie stiegen ungefähr wie die Verbraucherpreise. Kostentreiber bei den Mietkosten waren aber die Nebenkosten. Seit 1991 haben sich die Preise für Haushaltsenergie fast verdoppelt (siehe unten stehende Grafik).

Angesichts der Talfahrt bei Wohnungsneubauten forderten die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) Gegenmaßnahmen. „Wir haben zwar Wohnungsleerstände, doch an den Brennpunkten brauchen wir wieder Neubauten“, erklärte der BSI-Vorsitzende Rolf Kornemann. Die Politik sei hier gefordert. „Sie muss das Miet- und Steuerrecht ändern, um die Bremsklötze des Immobilienmarktes von den Schienen zu nehmen, damit energetische Sanierungen vorangehen.“

In Zukunft werde es aber nicht nur um Senkung der Nebenkosten durch Energieeinsparungen gehen, sondern auch um ganz neue Anforderungen an den Immobilienmarkt. „Wir erleben die Auflösung traditioneller Haushaltsformen“, so Paul Gans (Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie, Universität Mannheim). „Immer mehr Menschen haben mehrere Wohnsitze, müssen schnell Transportmittel wie zum Beispiel Flughäfen erreichen.“ Hinzu käme die demografische Entwicklung – mit ihren Anforderungen an altersgerechtes Bauen und Wohnen.

Wohneigentum spielt für die heutige Rentnergeneration eine viel größere Rolle als in der Vergangenheit. Knapp ein Drittel (32,4 Prozent) aller Wohneigentümer, so die Autoren der Studie, ist heute älter als 65 Jahre. In den neuen Bundesländern ist der Anteil mit 26 Prozent etwas geringer. Nicht zu vernachlässigen ist allerdings auch die Bedeutung der privaten Wohnungsvermietung als Altersvorsorgeinstrument: Rund ein Viertel der selbst nutzenden Wohneigentümer hat Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.