



SPIEGEL ONLINE

23. Juli 2009, 15:39 Uhr

Studie

Deutscher Immobilienmarkt trotz Finanzkrise

Hohe Stabilität bei deutschen Immobilien: Während im Ausland die Spekulationsblasen reihenweise platzen, kommt der deutsche Markt relativ gut durch die Finanzkrise. Laut einer Studie spüre der Sektor zwar die Rezession, befinde sich aber nicht in ernster Gefahr.

Berlin - Der deutsche Immobilienmarkt ist bislang relativ gut durch die Finanzkrise gekommen. Ein Hauptgrund sei die seit langem hohe Stabilität dieses Sektors mit vergleichsweise geringen Preisschwankungen, sagten am Donnerstag führende Verbands- und Wissenschaftsvertreter in Berlin.

Getty Images

Immobilienkrise in den USA: Während im Ausland die Spekulationsblasen platzen, bleibt der deutsche Immobilienmarkt stabil

Deutschland profitiert demnach im Gegensatz zu Ländern wie Großbritannien von der traditionell langfristigen Festzinsbindung bei Immobilienfinanzierungen, der bei den Banken als langfristiges Refinanzierungsinstrument etwa der Pfandbrief gegenübersteht. Auch werde in Deutschland mit einem im Vergleich hohen Eigenkapitalanteil von im Durchschnitt 27 Prozent gebaut.

"Eine Besonderheit des deutschen Immobilienmarkts im internationalen Vergleich ist seine große Stabilität", hieß es in einer umfassenden wissenschaftlichen Studie zur Bedeutung des Sektors in der Gesamtwirtschaft. Finanziert wurde dieser Bericht von Immobilienverbänden und auch dem Bundesverkehrsministerium. "Die Preisvolatilität ist bei uns deutlich geringer", zitierte Eckart John von Freyend vom Zentralen Immobilien Ausschuss ein Ergebnis der Studie. Zwar spüre der Sektor die Krise - etwa die Immobilienfirmen bei der Kreditbeschaffung - aber weit weniger stark als in anderen Ländern.

Das Subprime-Segment des fremdfinanzierten Immobilienkaufs bei schwacher Bonität gebe es in Deutschland kaum wegen der Alternative eines gut funktionierenden Mietwohnungsmarkts. Der Mitautor Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft merkte an: "Der deutsche Immobilienmarkt ist sehr gut gerüstet für die Finanzkrise."

Unter den wichtigen Industrieländern der OECD rangiert Deutschland denn auch bei dem Immobilienpreisschwankungen am Schluss der Tabelle. Die Preise von Wohnimmobilien schwankten in Deutschland seit 1991 nur halb so stark wie in Großbritannien oder den Niederlanden. Die Preise selbst erhöhten sich in den vergangenen 18 Jahren nur mäßig, nämlich um neun bis elf Prozent bei Eigentumswohnungen und um 10 bis 18 Prozent bei Reihenhäusern.

Die Mieten von neuen Wohnungen stiegen in diesem Zeitraum um insgesamt 12,7 Prozent, die von wiedervermieteten Wohnungen um knapp 44 Prozent und damit etwa im Tempo der Verbraucherpreise. Verdoppelt haben sich in dieser Zeit allerdings die Energie-Nebenkosten. Die Immobilienwirtschaft zählt der Studie zufolge mit einer Wertschöpfung von rund 390 Milliarden Euro Ende 2006 zu den größten und wichtigsten Wirtschaftsbereichen in Deutschland, weit größer als Maschinenbau oder Autoindustrie.

Der Wert des gesamten Immobilienvermögens im Land habe Anfang 2008 bei knapp 9 Billionen Euro gelegen - über das doppelte des deutschen Bruttoinlandsprodukts. Davon bestanden 6,6 Billionen Euro aus Wohn- und Nichtwohnbauten. Über 55 Prozent aller Kredite in Deutschland sind mit Immobilien besichert.

Die Bedeutung der Immobilie für die private Vermögensbildung und vor allem die Altersvorsorge nimmt der Studie zufolge in Deutschland beständig zu. Die Hälfte des privaten Vermögens in Deutschland besteht aus Immobilien. In Westdeutschland leben gut 45 Prozent, in Ostdeutschland rund ein Drittel der Haushalte in eigenen Wohnungen oder Häusern. Diese Quote steigt aber bei den älteren Jahrgängen zuletzt deutlich.

cha/Reuters

URL:

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/0,1518,637859,00.html>

© SPIEGEL ONLINE 2009