

## ■ DAS AKTUELLE THEMA

# „Wohnimmobilien sind noch vergleichsweise krisenfest“

Wie wirkt sich die Rezession auf die Wohnungswirtschaft aus? Es gibt, so Prof. Dr. Rolf Peffekoven in seinem Fachvortrag bei Haus & Grund Rheinland-Pfalz, „eine Reihe gegenläufiger Effekte“. Sein Fazit: Immobilien bleiben eine sichere Geldanlage, können aber auch in Zukunft kaum mit Rendite punkten.



Foto: Harald Gruber

*Gab eine realistische Einschätzung über die Zukunft der Immobilie aus der Sicht des Wirtschaftswissenschaftlers: Prof. Dr. Rolf Peffekoven in seinem Fachvortrag bei Haus & Grund Rheinland-Pfalz.*

Von Dr. Ilse Preiss

Die erste Zwischenbilanz von Prof. Dr. Rolf Peffekoven war positiv: Eine Immobilienkrise wie in den USA sei hierzulande „nicht möglich“, stellte der frühere „Wirtschaftsweise“ fest. Denn: „Der private Immobilienmarkt in Deutschland ist solide finanziert.“ Und zumindest bei den privaten Immobilieninvestitionen sei auch keine Kreditklemme zu befürchten, erklärte der Experte, der von 1983 bis 2006 das renommierte Institut für Volkswirtschaft und Finanzwissenschaft der Universität Mainz leitete.

Angesichts eines bisherigen Vermögensverlusts von rund 100 Milliarden Euro durch die Finanz- und Wirtschaftskrise seien die Immobilieneigentümer im Land „bislang relativ ungeschoren davongekommen“. Er sehe keine Anzeichen für eine Krise bei den Wohnimmobilien, erklärte Rolf Peffekoven. Zwar zeige sich bei bestimmten Arten von Immobilien ein Nachfragerückgang, „weil keine Investitionen mehr aus dem Ausland kommen“. Alles in allem aber seien die Immobilienpreise weitgehend stabil.

Er befürchte auch für die Zukunft keinen Absturz, „schließlich haben sich die deutschen Wohnungsmärkte seit rund zehn Jahren nicht bewegt“. Ganz ausschließen aber wollte der Wirtschaftswissenschaftler eine Reaktion auf die Krise nicht: „Wir wissen, dass sich Bewegung auf dem Wohnungsmarkt immer erst mit zeitlicher Verzögerung von etwa einem Jahr einstellt.“ Negativ auswirken könne sich das hohe Alter mancher Wohnungsbestände, denn der schwer kalkulierbare Aufwand für Sanierungen hemme hier Investitionen.

Ausführlich beschäftigte sich Rolf Peffekoven, von 1991 bis 2001 Mitglied des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, mit den indirekten Wirkungen der aktuellen Krise auf den Wohnungsmarkt. Sorgen bereitete ihm vor allem die enorm steigende Staatsverschuldung: „Unser Staat läuft voll in die Schuldenfalle – und es gibt nur begrenzte Mittel, da wieder rauszukommen.“ Zur Wahl stehen Einnahmenerhöhung, Ausgabenkürzung und Inflation – und „am wahrscheinlichsten ist, dass von allem etwas kommt“.

## „Mit Steuersenkungen ist in den nächsten Jahren wohl kaum zu rechnen“

Der Experte rechnet auch nicht mit Steuersenkungen in den nächsten Jahren, „obwohl das gerade in der Wohnungswirtschaft geboten wäre“. Statt dessen ging er von Steuererhöhungen aus, vor allem von „einer Reichensteuer und der Absenkung der Schwelle dafür“. Fraglich sei zudem, wie lange sich der Staat die Förderung des energieeffizienten und des altersgerechten Bauens noch leisten könne und wolle. Und obwohl er Wohnimmobilien als „ausgezeichneten Schutz vor Inflation“ einstufte, sah er auch dieses Szenario mit gemischten Gefühlen: „Die Renditeaussichten sind ungewiss, weil jede Inflation Umverteilungseffekte auslöst, die nicht vorherbestimmt werden können.“

Wichtig: Immobilienpreise werden nur zu 25 Prozent von makroökonomischen Faktoren bestimmt; den Großteil des Preises machen Faktoren des Immobilienmarktes selbst aus. Und exakt hier sah Prof. Dr. Rolf Peffekoven einen wichtigen Ansatzpunkt. Der Staat, forderte er, sollte sich um ein positives Umfeld kümmern, etwa durch Schaffung eines zeitgemäßen Miet- und Eigentumsrechts. „Das würde viel bringen – und kostet nichts.“ ■