

Schwierige Orientierung

Von Eckart John von Freyend

Der Immobilienmarkt stellt einen der wichtigsten Märkte der Volkswirtschaft dar. Das gesamte Immobilienvermögen in Deutschland wird auf etwa 9 Billionen Euro geschätzt. Dies entspricht in etwa dem Vierfachen des Bruttoinlandsprodukts. Veränderungen der Immobilienpreise haben damit eine riesige Hebelwirkung. Allein eine Steigerung der Preise um 5 Prozent würde die Vermögen der Haushalte, der Unternehmen und des Staates um 450 Milliarden Euro erhöhen.

Wichtig sind Immobilien darüber hinaus als Sicherheit. Etwa 55 Prozent aller Kredite in Deutschland werden mit Immobilien besichert. Steigende Immobilienpreise erhöhen somit die Kreditmöglichkeiten, womit beispielsweise neue Investitionen angestoßen werden können. Immobilienpreisrückgänge können dagegen einen Teufelskreis aus sinkenden Preisen, rückläufigen Investitionen und geringerem Konsum hervorrufen, wie das Beispiel Vereinigte Staaten zeigt.

Es gibt daher gute Gründe, den Immobilienmarkt genau zu beobachten und zu analysieren. Für den Staat kommt es darauf an, Verwerfungen möglichst frühzeitig zu entdecken, um Kettenreaktionen wie in der Finanzkrise zu vermeiden. Hinzu kommt, dass die Effektivität der Geldpolitik vom Immobilienmarkt abhängt. Je nachdem, wie stark der Immobilienmarkt auf Zinsveränderungen reagiert, muss sie eher kleinere oder größere Zinsschritte wählen. Für Unternehmen und institutionelle Investoren wie Versicherungen kommt es hingegen darauf an, die renditeträchtigsten Immobilien zu finden sowie die bestmöglichen Kauf- und Verkaufszeitpunkte zu wählen. Für die privaten Haushalte schließlich ist vor allem der Wohnungsmarkt von Interesse. Der Kauf einer selbstgenutzten Immobilie stellt für viele die größte Investition im Leben dar, die gut durchdacht sein will.

Trotz der großen wirtschaftlichen Bedeutung der Immobilien sowie der starken Einzelinteressen der Haushalte, der Unternehmen und des Staates wissen wir jedoch nur sehr wenig über den Immobilienmarkt. Faktisch besteht noch nicht einmal Einigkeit über die Preisent-

wicklung. Es gibt keine amtlichen Immobilienpreisdaten, und die privaten Anbieter weisen teilweise sehr unterschiedliche Daten aus. Nicht nur in der Höhe, sondern auch im Trend gibt es Unterschiede. Dies macht es den Unternehmen und Haushalten nicht leicht, sich im Markt zu orientieren.

Natürlich lassen sich Immobilienpreise nicht so leicht ermitteln wie die Preise von Brötchen oder Schrauben. Immobilien unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Ausstattung, ihres Alters und vor allem hinsichtlich ihrer Lage. Methodisch ist die Preisermittlung damit anspruchsvoll. Angesichts der enormen Bedeutung des Immobiliensektors ist es jedoch wichtig, dass sich in Deutschland endlich ein Leitindex etabliert, der die Marktbewegungen verlässlich abbildet.

Die Immobilienwirtschaft bleibt allerdings gefordert, selbst aktiv zu werden und Informationen bereitzustellen. Makler, Banken, Fonds, Immobilienunternehmen und viele andere untersuchen den Markt kontinuierlich und ermitteln Marktdaten. Führt man diese Informationen zusammen und einigt sich auf einheitliche Definitionen, wäre viel gewonnen. Einiges ist schon bewegt worden, doch auf dem Weg zu mehr Transparenz ist noch vieles zu tun. Dabei geht es auch darum, die Einstellung der Branche zur Transparenz zu verändern. Für viele stellte die fehlende Markttransparenz früher einen Vorteil dar, denn so konnte man schon mit wenigen Informationen, die andere nicht hatten, gegenüber der Konkurrenz punkten.

Heutzutage sind die Anleger jedoch deutlich kritischer und wollen umfangreiche Informationen und Vergleichsanalysen. Dies gilt im Besonderen für große Investorengruppen wie Versicherer und Banken, aber auch der Privatkunde, der in einen geschlossenen Fonds einzahlt, verlangt heute deutlich mehr Informationen als früher. Für die Immobilienwirtschaft ist das Streben nach Transparenz daher entscheidend, um im Wettbewerb um nationales und internationales Kapital bestehen zu können.

Der Autor ist Ehrenpräsident des Zentralen Immobilien Ausschusses und Präsident des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln.