

Wittenberg, Erich; Kholodilin, Konstantin

Article

Schaden stagnierende Immobilienpreise in Deutschland der Gesamtwirtschaft?: Fünf Fragen an Konstantin Kholodilin

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Wittenberg, Erich; Kholodilin, Konstantin (2008) : Schaden stagnierende Immobilienpreise in Deutschland der Gesamtwirtschaft?: Fünf Fragen an Konstantin Kholodilin, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 75, Iss. 17, pp. 215-

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/151595>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Fünf Fragen an Konstantin Kholodilin

„Schaden stagnierende Immobilienpreise in Deutschland der Gesamtwirtschaft?“

Herr Kholodilin, welche Auswirkungen haben die Turbulenzen auf den internationalen Immobilienmärkten auf die längerfristige Immobilienbewertung in Deutschland?

Diese Turbulenzen haben keine direkten Auswirkungen auf die Immobilienpreise in Deutschland. Es gibt allerdings indirekte Effekte. Ein schwächeres Wachstum oder eine Rezession in den USA kann sich auf die deutsche Wirtschaft übertragen, und das bedeutet sinkende Immobilienpreise. Außerdem könnte eine Erhöhung der Zinssätze im Euroraum ebenfalls dämpfend auf die Preisentwicklung wirken.

Wie entwickeln sich die Immobilienpreise in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern?

Betrachtet man die Entwicklung ab Mitte der siebziger Jahre, dann sieht man deutlich, dass die Immobilienpreise stagnieren oder sogar abnehmen. Diese Tendenz wurde nur einmal Anfang der neunziger Jahre unterbrochen, als die Wiedervereinigung für einen kurzfristigen Wirtschaftsboom sorgte, danach aber fielen die Preise wieder.

Zurzeit stagnieren sie. Man muss jedoch berücksichtigen, dass in einzelnen Orten, wie zum Beispiel Berlin, die Preise durchaus gegen den Trend steigen können. Insgesamt wurde eine Gruppe von vierzehn Industrieländern untersucht. Es zeigt sich, dass die Entwicklung sehr unterschiedlich verläuft: Während neben Deutschland auch noch Kanada, Japan und die Schweiz stagnierende oder fallende Immobilienpreise zu verzeichnen haben, steigen sie in den meisten Fällen sehr stark an, so zum Beispiel in Spanien, Irland und Großbritannien.

Welche Faktoren sind für diese unterschiedliche Entwicklung verantwortlich?

Ursächlich dafür sind drei Gruppen von Faktoren: Zum einen wirtschaftliche Faktoren, wie das real verfügbare Pro-Kopf-Einkommen oder das Zinsniveau. Dazu kommen demographische Aspekte, wie Bevölkerungswachstum, Haushaltsgröße und Urbanisierungsgrad. Institutionelle Faktoren spielen zwar auch eine Rolle, wurden allerdings nicht berücksichtigt, da sie ziemlich schwierig zu messen sind.

Während in Spanien zum Beispiel die Immobilienpreise aufgrund der boomenden Wirtschaft steigen, stagnieren oder fallen sie in Deutschland aufgrund des eher schwachen Wirtschaftswachstums. Ebenfalls dämpfend auf das Preisniveau wirkt sich der Rückgang der Bevölkerungszahlen aus. Hinzu kommen institutionelle Faktoren: Wenn die Immobilienkreditmärkte relativ unflexibel sind wie in Deutschland, dann steigen die Immobilienpreise weniger als in Ländern wie den USA, wo der Kreditmarkt für Immobilien vergleichsweise flexibel ist.

Sie haben die verschiedenen Faktoren genauer untersucht. Was ist das wichtigste Ergebnis der Studie?

Wir haben festgestellt, dass folgende Faktoren die Immobilienpreisentwicklung am meisten beeinflussen: das Wachstum des real verfügbaren Pro-Kopf-Einkommens, der langfristige Realzinssatz, das Bevölkerungswachstum und der Urbanisierungsgrad. Der wichtigste Aspekt ist jedoch der erstgenannte: Es zeigt sich, dass in den untersuchten Ländern ein eindeutiger Zusammenhang zwischen steigendem Pro-Kopf-Einkommen und steigenden Immobilienpreisen vorhanden ist.

Schaden stagnierende Immobilienpreise in Deutschland der Gesamtwirtschaft?

Die Entwicklung der Immobilienpreise hat weniger Einfluss auf die Höhe als vielmehr auf die Verteilung des gesamtwirtschaftlichen Vermögens. Mit stagnierenden oder sinkenden Immobilienpreisen gehen auch immer gleich bleibende oder sinkende Mieten einher. Das heißt: Eine Gruppe von Konsumenten verliert, nämlich die Immobilienbesitzer und -vermieter, durch den Verlust an Vermögenswert beziehungsweise durch gleich bleibende oder niedrigere Mieteinnahmen. Dagegen profitieren die Mieter, und zwar nicht nur durch die niedrigeren oder gleich bleibenden Mieten, sondern auch, weil sie keinen Werteverlust zu verzeichnen haben.



Dr. Konstantin Kholodilin
Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Konjunktur am DIW Berlin

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.

Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf www.diw.de

Impressum

DIW Berlin
Mohrenstraße 58
10117 Berlin
Tel. +49-30-897 89-0
Fax +49-30-897 89-200

Herausgeber

Prof. Dr. Klaus F. Zimmermann
(Präsident)
Prof. Dr. Georg Meran
(Vizepräsident)
Prof. Dr. Tilman Brück
Dr. habil. Christian Dreger
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Prof. Dr. Viktor Steiner
Prof. Dr. Gert G. Wagner
Prof. Dr. Christian Wey

Redaktion

Kurt Geppert
PD Dr. Elke Holst
Carel Mohn
Vanessa von Schlippenbach
Manfred Schmidt

Pressestelle

Renate Bogdanovic
Tel. +49 – 30 – 89789–249
presse@diw.de

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 7477649
Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. 01805–19 88 88, 14 Cent/min.
Reklamationen können nur innerhalb
von vier Wochen nach Erscheinen des
Wochenberichts angenommen werden;
danach wird der Heftpreis berechnet.

Bezugspreis

Jahrgang Euro 180,-
Einzelheft Euro 7,-
(jeweils inkl. Mehrwertsteuer
und Versandkosten)
Abbestellungen von Abonnements
spätestens 6 Wochen
vor Jahresende
ISSN 0012-1304
Bestellung unter leserservice@diw.de

Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck

Walter Grützmaker GmbH & Co. KG,
Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung
– auch auszugsweise – nur mit
Quellenangabe und unter Zusendung
eines Belegexemplars an die
Stabsabteilung Kommunikation des
DIW Berlin (Kundenservice@diw.de)
zulässig.

Gedruckt auf
100 Prozent Recyclingpapier.