

EZB-Statistik: Reicher durch steigende Hauspreise?

Die dynamische Entwicklung der Wohnimmobilienpreise hat die privaten Haushalte in der Eurozone zumindest rein rechnerisch reicher gemacht. Laut einer aktuellen Statistik der Europäischen Zentralbank (EZB) hat sich nämlich das Immobilienvermögen der Privaten innerhalb von 25 Jahren mehr als verfünffacht.

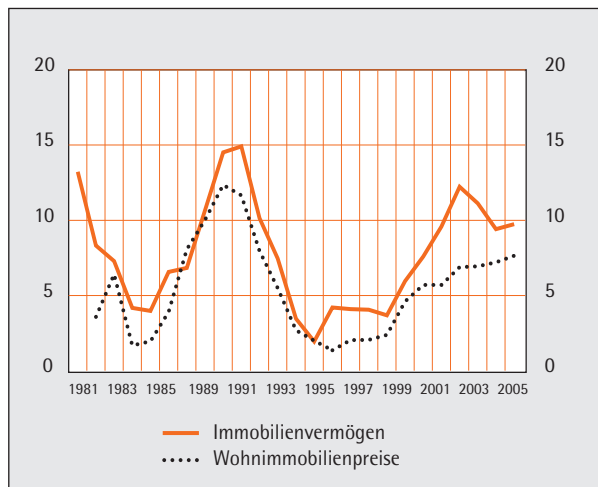
Privates Immobilienvermögen: 19,6 Billionen Euro

Belief sich das in Gebäuden und Grundstücken gebundene Privatvermögen 1980 noch schätzungsweise auf 3,7 Billionen Euro, wurde für 2003 ein Volumen von 19,6 Billionen Euro ermittelt. Dies entspricht im Schnitt einer jährlichen Wachstumsrate von 7,6 Prozent.

Zurückzuführen ist der Anstieg im Wesentlichen auf die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise, während Abschreibungen und Abriss sowie Neubau und Bestandsinvestitionen sich nur relativ geringfügig auswirkten.

Allerdings verlief die Entwicklung keineswegs kontinuierlich. So ist zu beobachten, dass das Immobilienvermögen seit 1980 zwei größere Zyklen durchlaufen hat. Dabei erreichten die Zuwachsraten in den Jahren 1989 und 1990 sowie 2002

Abbildung 1: Anstieg des Immobilienvermögens und der Wohnimmobilienpreise im Euro-Währungsgebiet (Veränderung gegen Vorjahr in Prozent)



Quelle: EZB

jeweils ihren Höhepunkt.

Diese Zyklen lassen sich auch im Verhältnis des Reinvermögens, das heißt der Summe aus Immobilien- und Geldvermögen abzüglich der Verbindlichkeiten, der privaten Haushalte und dem verfügbaren Bruttoeinkommen nachvollziehen.

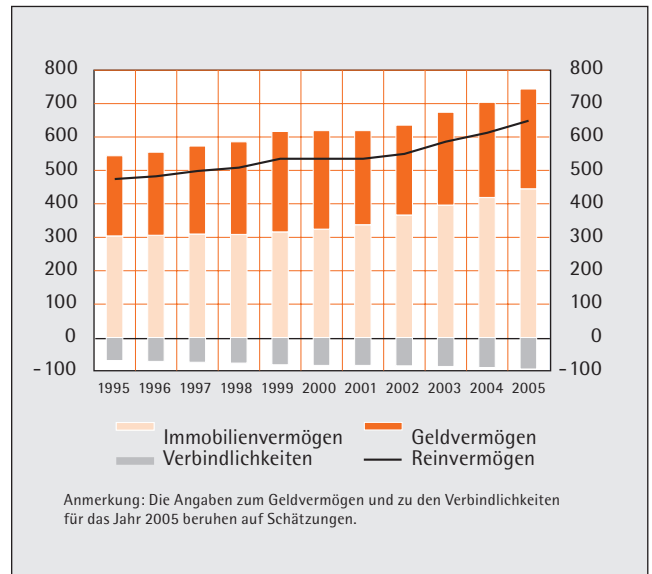
Während das Immobilienvermögen der privaten Haushalte in der ersten Hälfte der neunziger Jahre bis etwa 1998 relativ stabil blieb, wuchs das Reinvermögen der Privaten vor allem durch die günstige Entwicklung an den Aktienmärkten stetig an und erreichte im Jahr 2000 rund 535 Prozent des verfügbaren Einkommens. Danach stieg das Reinvermögen sehr stark an und machte im Jahr 2005 nach vorsichtigen Schätzungen etwa 650 Prozent des verfügbaren Einkommens aus.

Diese hohe Dynamik war vor allem dem Anstieg der Wohnungspreise in der Euro-

zone zuzuschreiben, wodurch das Immobilienvermögen der privaten Haushalte von 310 Prozent des verfügbaren Einkommens im Jahr 1998 auf etwa 445 Prozent im Jahr 2005 zunahm.

Gleichzeitig erhöhte sich allerdings die Verschuldung der Privaten im Euro-Währungsgebiet relativ stetig, wenn auch deutlich langsamer als das Geld- und Immobilienvermögen. Dabei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass Vermögen und Verbindlichkeiten nicht gleichmäßig unter den privaten Haushalten verteilt sind.

Abbildung 2: Reinvermögen der privaten Haushalte im Euro-Währungsgebiet (in Prozent des verfügbaren Bruttoeinkommens)



Quelle: EZB

Dass die EZB nicht auch die Daten der vergangenen drei Jahre 2004, 2005 und 2006 auswerten konnte, ist der mangelhaften Aktualität nationaler Statistiken geschuldet.

Datenqualität bedarf der Verbesserung

Doch auch die Ergebnisse bis 2003 sind mit einigen Unsicherheiten behaftet, da die Qualität der Datenerhebung zu Wohn- und Immobilienpreisen von Land zu Land sehr unterschiedlich ist. Deshalb war die Zentralbank zuweilen auf Schätzungen und Simulationen angewiesen.

Interessant wäre auch gewesen, inwieweit einzelne nationale Märkte die Entwicklung in der Eurozone beeinflussen. Denn hinter den aggregierten Zahlen stehen sehr unterschiedliche Länder. So weist Deutschland mit 43 Prozent die niedrigste Eigentumsquote auf und verzeichnete in den vergangenen Jahren konstante, zum Teil sogar sinkende Eigenheimpreise, während in Spanien, wo über 80 Prozent der privaten Haushalte im Wohneigentum leben, ein sehr großer Preisauftrieb zu beobachten war. (Red.)