



## LEITARTIKEL

## IMMOBILIEN-HOCH



**PHILIPP OTTO**  
CHEFREDAKTEUR

Der Immobilien sei Dank! Um genau zu sein, dem Immobilienbestand. Denn: „Die Nettovermögen der privaten Haushalte in Deutschland sind zwischen 2014 und 2017 deutlich gestiegen. Besonders Immobilienbesitzer profitierten hierbei von steigenden Preisen.“ So heißt es in einem Aufsatz im Monatsbericht der Deutschen Bundesbank. Das durchschnittliche Nettovermögen der privaten Haushalte erhöhte sich um 18 300 Euro oder 9 Prozent auf mittlerweile 232 800 Euro. Dabei können sich Haushalte, die in einer eigenen Immobilie leben, über deutlich höhere Nettoeinkommen freuen als Mieterhaushalte. Das ist kein deutsches Phänomen, sondern in vielen Ländern zu beobachten. Von daher ist es auf den ersten Blick schon ein wenig erstaunlich, dass die Wohneigentumsquote in der Bundesrepublik zwischen 2013 und 2018 von 43 auf 42,1 Prozent wieder abgenommen hat, und im Gegenzug der Anteil der Mieter von 57 auf 57,9 Prozent zugenommen hat. Nur auf den ersten Blick, denn angesichts der immer weiter steigenden Preise können sich viele Menschen Eigentum schlicht nicht mehr leisten, auch wenn sie gerne wollten. Aber das ist eine andere Diskussion.

All die erfahrenen Hypotheken (Immobilien)banker und Bausparexperten wussten das natürlich schon lange. Eigentum verpflichtet nicht nur, sondern mehrt auch den Wohlstand und schützt damit vor Altersarmut. Von daher lassen sich die jüngsten Erkenntnisse der Bundesbank ganz wunderbar für die Akquise nutzen: Bausparkassen können einmal mehr den Sinn des Bausparens gerade für junge Menschen anpreisen. Und in der Baufinanzierung können Banken und Sparkassen nun im Kundengespräch die altbekannte Weisheit auch mit neuesten Zahlen unterfüttern, mit noch mehr Erfolg hoffentlich. Obwohl man feststellen darf, dass die Institute in der Vergangenheit schon zweifelsfrei zu überzeugen gewusst haben, auch ohne Unterstützung der statistischen Abteilung der Bundesbank. Denn wenn man sich einmal die Zahlen der Bankenstatistik betrachtet, zeigt sich ein konstant wachsender Anteil der Wohnungsbaukredite. Stieg das Kreditvolumen an inländische Unternehmen und Privatpersonen zwischen Ende 2011 und Ende 2018 insgesamt um rund 11,4 Prozent auf 2,73 Billionen Euro, legten die Wohnungsbaukredit im gleichen Zeitraum um fast 20 Prozent auf 1,39 Billionen Euro zu. Ihr Anteil an den gesamten Kreditbeständen kletterte kontinuierlich von 46,1 auf 51 Prozent.

Interessanterweise waren es die Großbanken, die am stärksten zu dieser Entwicklung beigetragen

haben und nicht etwa die beiden Verbände, die nicht müde werden, ihre Bedeutung für die funktionierende Kreditfinanzierung in der Bundesrepublik zu betonen – zu Recht natürlich. Zwar sind die Sparkassen gemessen am Volumen mit vergebenen Wohnungsbaukrediten in Höhe von 443 Milliarden Euro unangefochtener Marktführer vor den Volksbanken Raiffeisenbanken mit 327 Milliarden Euro und den Großbanken mit 216 Milliarden Euro. Allerdings haben Letztere den Immobilienanteil am eigenen Kreditbestand zwischen 2011 und 2018 von 41,4 auf 58 Prozent hochgefahren. Bei den Sparkassen waren 2011 rund 52 Prozent aller vergebenen Kredite Ausleihungen für den Wohnungsbau, das stieg auf 55,5 Prozent Ende 2018. Bei den Sparkassen stieg die Bedeutung der Immobilienkredite im selben Zeitraum sogar noch etwas stärker, von 50,3 auf 56,7 Prozent. Diese Volumenoffensive ist leider angesichts der Geldpolitik absolut notwendig, denn vom Geschäft kommt bei den Instituten immer weniger an: Im gleichen Zeitraum sank die Belastung der privaten Haushalte durch Zinszahlungen für Wohnungsbaukredite von rund 2,7 Prozent des verfügbaren Einkommens auf gerade mal noch 1,5 Prozent, was natürlich einerseits mit den steigenden Einkommen begründet werden kann, andererseits aber auch den Margenverfall verdeutlicht.

All diese vielen Zahlen und Studien belegen doch vor allem eines: Die hohe Bedeutung der Immobilien für den Bundesbürger, die Unternehmen in Deutschland (denn auch hier befindet sich immer noch ein Großteil der unternehmenseigenen Immobilien im Eigentum) und die deutsche Kreditwirtschaft. Daran zu rütteln ist gefährlich, bei allem Respekt vor der Sorge um immer weiter steigende Immobilienpreise, um kaum noch zu finanzierende Mieten, um eine Entfremdung der Städte, weil Quartiere und Kieze vertrieben werden. Aber dem Verfasser fehlt schlicht die Phantasie, warum es besser sein soll, Milliarden Euro an öffentlichen und damit Steuergeldern in den Rückkauf von Bestandsimmobilien von privaten Eigentümern zu investieren, statt damit neuen Wohnraum zu schaffen.

Denn nur mehr Wohnraum an den richtigen Orten wird das drängende Thema dieser Tage, das des bezahlbaren Wohnraums, lösen. Kein Investor, keine Kommune, kein Staat. Und dann werden auch wieder mehr Menschen in den eigenen vier Wänden wohnen können. Ein Hoch der Immobilie und der Immobilienfinanzierung.