

Betongoldstadt Freiburg

Die weltweite Finanzkrise und der regionale Wohnimmobilienmarkt

Freiburg, April 2009 ▪ Überall ist zu lesen, dass die weltweite Finanzkrise auch die Immobilienmärkte erfasst habe. Aber was genau bedeutet das? Wirkt sich diese durch US-Immobilienkredite ausgelöste weltweite Krise auch auf die Immobilienpreise in Freiburg aus? Und wenn ja, wie?

Immobilienbesitzer in Freiburg und solche, die es werden wollen, können beruhigt sein.

Um diese Fragen beantworten zu können, muss man genau hinsehen und differenzieren. Zum einen war die Ausgangssituation der Immobilien- und deren Finanzierungsmärkte in den einzelnen Staaten zum Ausbruch der Krise sehr unterschiedlich. Demzufolge sind die Auswirkungen der Krise auch länderspezifisch. Zum anderen muss innerhalb Deutschlands dann der jeweilige Regionalmarkt genau betrachtet werden.

Immobilienblasen in den USA und in Europa

Während in den USA und den europäischen Nachbarländern die Preise für Wohnimmobilien seit Mitte der neunziger Jahre explodierten, stagnierten seit dieser Zeit in Deutschland – auch in Freiburg – die Wohnimmobilienpreise. Zweistellige Wertzuwächse pro Jahr waren in den USA, Großbritannien und Spanien Standard. So hat sich beispielsweise das durchschnittliche Haus in Großbritannien von 1998 bis 2008 um unglaubliche 171 Prozent verteuert (vgl. Manager Magazin 2008). Dort sind auf diese Weise Immobilienblasen entstanden, die besonders krisenanfällig waren und durch die jüngste Krise dementsprechend besonders laut und heftig geplatzt sind.

Stabile Immobilienpreise in Deutschland

In Deutschland ist dagegen ein solches Szenario nicht eingetreten und auch nicht in Sicht. Die Gründe dafür sind vielschichtig: Es gab gar nicht erst eine solche Immobilienblase, vielmehr ist der Wohnimmobilienmarkt träge auf der Stelle getreten. Auch sind sogenannte Subprime-Kredite, also Hypothekendarlehen an Privatkunden mit an sich nicht ausreichender, „zweitklassiger Bonität“, im deutschen Immobilienfinanzierungssystem nicht möglich gewesen. Zudem ist die Vergabe von Wohnbaukrediten durch die Banken infolge der Finanzkrise komplizierter und erschwerter geworden. Darüber hinaus sind staatliche Fördermittel nicht mehr im üblichen Umfang zu bekommen bzw. Steuervorteile schon seit längerem nicht mehr in ausreichendem Maß vorhanden. Somit werden insgesamt weniger Neubauvorhaben realisiert und die Immobilienpreise langfristig gesehen stabil gehalten.

Ob dies aber zukünftig überall in Deutschland so sein wird, scheint fraglich. Die Gründe dafür sind dann aber nicht in den Folgen der Finanzkrise zu suchen, sondern struktureller Natur: Zu erwähnen sind hier insbesondere die Lage und die demografische Entwicklung.

Wie wirkt sich die Krise auf Freiburg aus?

Direkte Einflüsse durch die weltweite Krise sind in Freiburg nicht zu verzeichnen. Es sind aber ganz eindeutig indirekte Einflüsse mit dem Wohnimmobilienmarkt belebendem Charakter zu spüren: Die berechtigte Angst der Menschen vor einem durch die Folgen der Krise bedingten Anstieg der Inflation, die krisenbedingten sehr niedrigen Guthabenzinsen bei den Banken und die erstklassige Qualität des Wohnimmobilienstandortes Freiburg haben seit dem letzten Quartal 2008 bis heute dazu geführt, dass Gelder in großem Umfang aus dem Geldmarkt in den Sachwert Wohnimmobilie umgeschichtet wurden und werden. Hier ist insbesondere ein großer Kaufanstieg im Bestandsimmobilienbereich zu verzeichnen, aber auch das im Vorjahr eher schleppend verlaufende Neubausegment ist belebt worden: Kaufinteressenten achten auf Objektlage, Raumaufteilung, Ausstattung, zeitgemäßen Wohnstandard und Wiederverkaufswert.

Ob die durch die Folgen der Finanzkrise ausgelöste erhöhte Nachfrage aber zu einem Preisanstieg führen wird, bleibt abzuwarten. Momentan ist auch noch nicht abzusehen, ob sich die erhöhte Nachfrage zu einem Trend entwickeln wird. Festzustellen aber ist, dass Freiburg im Hinblick auf die Preisentwicklung der Wohnimmobilien für die Zukunft sehr gut aufgestellt und langfristig mit einer Wertsteigerung zu rechnen ist: Für mittlere Wohnlagen in Höhe von um 27 Prozent bis im Jahr 2020 im Verhältnis zum Jahr 2004 (so Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut in einer Studie aus 2006). Die Gründe dafür liegen auf der Hand:

Freiburg hat, was alle suchen

Freiburg bedeutet zukunftsfähige und innovative Arbeitsplätze, eine sehr gute Infrastruktur und ein hoher Freizeitwert mit mehr Sonne als Regen. Mit ihrem unverwechselbaren mediterranen Charme liegt die Universitätsstadt im Dreiländereck Schweiz – Frankreich – Deutschland am südlichen Oberrhein und verfügt in doppelter Hinsicht über eine exzellente Lage: Ausgesprochen verkehrsgünstig gelegen und klimatisch überaus attraktiv. Freiburg als der kulturelle und wirtschaftliche Dreh- und Angelpunkt des Südwestens ist zudem zukunfts- und wachstumsorientiert.

Freiburg wird nach wie vor zu den beliebtesten Großstädten Deutschlands gehören. In keiner anderen Großstadt mit überschaubaren Dimensionen möchten

so viele Bundesbürger – ob jung oder alt – gerne leben wie in der Schwarzwaldmetropole. Freiburg ist die einzige Großstadt in Baden-Württemberg mit Bevölkerungswachstum! Damit entwickelt sich Freiburg positiv konträr zum bundesweiten Trend. Freiburg hat begonnen, „Boomstädten“ wie München den Rang abzulaufen. Während dort die Nachfrage eher bröckelt, steigt sie in Freiburg noch an. Die Kehrseite der Medaille: Freiburg gehört mittlerweile zu den fünf teuersten Standorten im Bundesgebiet (Badische Zeitung, 24. März 2004).

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Freiburg wird jedoch unvermindert anhalten. Daher ist in diesem Zusammenhang die Bezeichnung vom „Betongold“ in Freiburg durchaus gerechtfertigt!