

EDITORIAL

Wirtschaftlicher Ausblick auf 2010

Die Weltwirtschaft hat die globale Rezession überstanden und wächst wieder. Die konjunkturelle Wende wurde von den asiatischen Schwellenländern eingeleitet. So haben in China weitreichende fiskalpolitische Maßnahmen dazu geführt, dass die Wirtschaft überraschend schnell auf einen höheren Wachstumspfad eingeschwenkt ist. Dennoch ist die Krise noch nicht überstanden. In einigen Ländern, zum Beispiel den USA, ist die Arbeitslosigkeit drastisch angestiegen. In anderen, wie in Deutschland, wird die Arbeitslosigkeit in diesem Jahr deutlich zunehmen. Vor diesem Hintergrund müssen die fiskalpolitischen Programme fortgeführt werden. Im Jahr 2010 werden damit die Budgetdefizite noch einmal ausgeweitet. Die Staatsschulden und der langfristige Konsolidierungsbedarf steigen weiter an. Insofern belastet die Krise die weltweite Wirtschaftsentwicklung für viele Jahre. In Deutschland wird sich 2010 – nach einer temporären Dämpfung der Konjunktur in den ersten Monaten – eine Fortsetzung des Erholungsprozesses abzeichnen. In der zweiten Jahreshälfte wird damit ein selbsttragender Aufschwung einsetzen. Dieser könnte sich über die Jahre 2011 und 2012 fortsetzen. MB

IN DIESER AUSGABE

Auswirkungen der Finanzkrise auf die deutschen Wohnimmobilienmärkte Seite 1/2

Klimakonferenz in Kopenhagen: Aufbruch oder Desaster der Klimapolitik? Seite 3

GdFF: Spenden ist Fördern! Seite 4

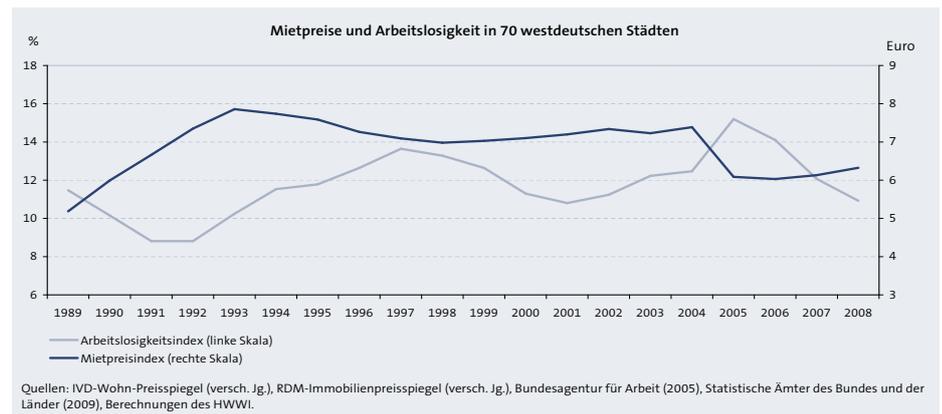
IMMOBILIEN

Auswirkungen der Finanzkrise auf die deutschen Wohnimmobilienmärkte

Die andauernde Weltwirtschaftskrise ging in zahlreichen Volkswirtschaften mit erheblichen Preiskorrekturen an den Wohnimmobilienmärkten einher, deren Immobilienpreise aufgrund spekulativer Übertreibungen überhöht waren. Das HWWI hat in einer Studie für die Quantum Immobilien AG untersucht, welche Konsequenzen sich aus der aktuellen Krise für die deutschen Wohnungs- und Mietmärkte ergeben. Von Alkis Henri Otto

Der Zusammenbruch des US-amerikanischen Investmentbankensystems im September 2008 und die sich anschließende weltweite Krise der Finanzwirtschaft haben die Volkswirtschaften rund um den Globus in eine tiefe Rezession gerissen. Auslöser der Bankenkrise waren vor allem die spekulativen Übertreibungen auf dem US-Häusermarkt, deren einsetzende Korrektur drastische Konsequenzen für die Teilnehmer an Verbriefungs- und Derivatmärkten mit sich brachte und in Verbindung mit systemischen Risiken die Krise im Finanzsektor schnell und weitreichend um sich greifen ließ. Neben den USA haben auch die Immobilienmärkte kleinerer Volkswirtschaften erhebliche Preiskorrekturen hinnehmen müssen. Dies betrifft beispielsweise die Märkte Großbritanniens, Irlands und Spaniens.

Obwohl für die deutschen Immobilienmärkte keine spekulativen Übertreibungen zu verzeichnen sind, vermochte sich auch die deutsche Volkswirtschaft der Krise nicht zu entziehen. Dies hat zwei Ursachen: Zum einen haben europäische und nicht zuletzt deutsche Banken in erheblichem Maße im Ausland Fehlinvestitionen unternommen, so dass angesichts der nun erheblichen Verluste vielerorts Liquiditätsengpässe und Konsolidierungsbedarf bestehen. Zum anderen wird die extrem exportabhängige deutsche Wirtschaft durch den starken Einbruch des Welthandels erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Dabei sind die deutschen Regionen bisher in sehr unterschiedlicher Weise von der Krise betroffen. So ist die Arbeitslosigkeit in Bundesländern mit relativ starken Exportaktivitäten tendenziell am stärks-



ten angewachsen. Hingegen haben einige östliche Bundesländer trotz Krise Arbeitslosigkeit abbauen können. Im Jahr 2010 dürfte die Arbeitslosigkeit jedoch allgemein zunehmen, wodurch der bisher stabile Konsum und damit auch die Ausgaben für Wohnen negativ beeinträchtigt würden. Dabei ist auch zu beachten, dass die Arbeitslosigkeit ohne das Kurzarbeitergeld erheblich höher ausfallen dürfte.

Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die deutschen Wohnungsmärkte? Langfristig werden Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien durch fundamentale Bestimmungsfaktoren beeinflusst. Hierzu zählen die demografische Entwicklung einer Region, das damit verbundene Wachstum der Zahl der Haushalte, das langfristige Einkommenswachstum einer Region sowie die langfristige Entwicklung des Immobilienbestandes, die zum einen von der erwarteten Mietentwicklung, zum anderen von politischen Vorgaben abhängt. Die genannten Bestimmungsfaktoren sind in aller Regel robust gegenüber konjunkturellen Schwankungen. Sofern eine Rezession nicht zu strukturellen Verwerfungen in einer Region führt, sollte sie somit langfristig keine nennenswerten Effekte auf die regionale Preisentwicklung von Wohnimmobilien haben.

In der kurzen Frist spricht hingegen vieles dafür, dass die Finanzmarktkrise zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Mietpreise führen wird. Präziser gesagt dürfte die Finanzkrise Einfluss auf die Höhe der bei Neuvermietungen vereinbarten Nettokaltmieten haben. Das Mietniveau einer Region, das maßgeblich durch Bestandsmieten geprägt wird, wird nur in geringem Maße berührt. Welche Mieten bei Neuabschlüssen erzielt werden können, hängt von einer Reihe von Faktoren ab: der aktuellen Nachfrage nach Wohnungen, der Veränderung des Angebots durch Neubauten und lokalen Gegebenheiten wie der städtischen Wohnungspolitik. Dabei hängt die Nachfrage nach Wohnraum entscheidend von der regionalen wirtschaftlichen Lage ab. So ist in Rezessionen zu erwarten, dass

die Ausgaben für Wohnraum aufgrund sinkender Einkommen tendenziell rückläufig sind. Gleichzeitig kann erwartet werden, dass eine sinkende Dynamik auf dem Arbeitsmarkt, die sich durch einen Anstieg der Arbeitslosenquote und parallel durch einen Rückgang der offenen Stellen ausdrückt, netto zu einem Rückgang der Zuzüge und damit tendenziell der Nachfrage führt. Die Mietpreise sollten aber auch durch Veränderungen des Wohnraumangebots beeinflusst werden. Eine wichtige Kennziffer ist hier die Neubauquote, also die Relation von fertig gestelltem Wohnraum (in Quadratmetern) zum Wohnungsbestand.

Einen ersten Befund zu den Auswirkungen der Krise auf die Mietmärkte zeigt die Abbildung auf Seite 1. Diese präsentiert einen vom HWWI erstellten Mietpreisindex und einen Arbeitslosigkeitsindex für 70 kreisfreie westdeutsche Städte. Für die Indexreihen wurden die Mietpreise mit den Wohnungsbestandsdaten des Statistischen Bundesamtes und die regionalen Arbeitslosenquoten mit den Arbeitslosenzahlen der Arbeitsagentur gewichtet. **Deutlich zu erkennen ist die negative Korrelation, das heißt die gegenläufige Entwicklung beider Reihen. Dies ist ein erster Beleg für die Hypothese, dass wirtschaftliche Krisen, die zu einem Anstieg der Arbeitslosigkeit führen, tendenziell die Mietpreise senken.**

Noch fester erhärten lässt sich der negative Zusammenhang von Arbeitslosigkeit und Mieten mit Hilfe einer panelökonometrischen Analyse, die auch die Berücksichtigung anderer Einflussfaktoren und regional differenzierte Befunde zulässt. **Hierbei zeigt sich, dass ein Anstieg der Arbeitslosenquote um einen Prozentpunkt ceteris paribus zu einer Senkung der Mietpreise von rund 1,5 % führt. Wie die Abbildung illustriert, kann es in Phasen schwacher wirtschaftlicher Entwicklung schnell zu einer Zunahme der Arbeitslosigkeit von mehreren Prozentpunkten kommen. Der Effekt auf die Mieten ist dann entsprechend größer.** Als Beispiel möge hier der Zeitraum von 2001 bis 2005 dienen. Wenngleich die Neubauquote die Mieten wie erwartet net-

gativ beeinflusst, kann ein signifikanter und damit belastbarer Zusammenhang nicht nachgewiesen werden. Dies könnte daran liegen, dass neben der Neubauquote auch andere angebotsseitige regionalspezifische Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die örtlichen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen, von erheblicher Bedeutung für die Mietpreisentwicklung sind.

Angesichts des erwarteten Anstiegs der Arbeitslosigkeit im Verlauf des Jahres 2010 ist in vielen Regionen Deutschlands mit einer schwächeren Nachfrage bei Neuvermietungen zu rechnen. Dies dürfte in 2010 tendenziell die erzielbaren Mietpreise senken. Die Betrachtung der regional unterschiedlichen Arbeitsmarktentwicklung deutet dabei an, dass die Wirkung auf die Mietpreisentwicklung regional unterschiedlich stark ausfallen dürfte. Da die bisher vom Wachstum der Arbeitslosigkeit besonders betroffenen Regionen tendenziell relativ stark vom Instrument der Kurzarbeit Gebrauch machen, besteht die Gefahr, dass hier auch weiterhin ein stärkerer Beschäftigungsabbau stattfinden wird. Geringere Mietpreise in 2010 dürften in vielen Regionen nur dann ausbleiben, wenn die Erholung der wirtschaftlichen Aktivität und insbesondere des Welthandels zügig und sehr kräftig einsetzen würden. Zudem sollte beachtet werden, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland 2008 mit 176 000 Wohneinheiten zuletzt ausgesprochen gering war, so dass auf vielen Wohnungsmärkten die preissenkenden Impulse angesichts der in der Neubauquote nicht berücksichtigten jährlichen Wohnungsabgänge ausgesprochen gering und in einigen Regionen unter Umständen sogar preissteigernd ausgefallen sein dürften. Sollte die Zahl der Fertigstellungen in 2009 wiederum relativ gering sein, dürfte dies tendenziell niedrigeren Mietpreisen entgegenwirken.

LITERATUR

Otto, A. (2009): Die Auswirkungen der Finanzkrise auf die deutschen Wohnungsmärkte, HWWI Policy Paper 1-22. Download unter www.hwwi.org (Publikationen).

Klimakonferenz in Kopenhagen: Aufbruch oder Desaster der Klimapolitik?

Die UN-Klimakonferenz (15th United Nations Climate Change Conference beziehungsweise COP15) war mit Spannung erwartet worden. Im Folgenden sollen das Ergebnis und seine Hintergründe kurz analysiert werden. *Von Sven Schulze und Henning Vöpel*

Im Vorfeld äußerte eine Vielzahl von Akteuren Wünsche hinsichtlich der Resultate der Konferenz. Viele sahen den Beschluss einer völkerrechtlich bindenden Vereinbarung mit festgeschriebenen Emissionsminderungszielen als unausweichlich an. Aus naturwissenschaftlicher Sicht sollten diese so ausgestaltet sein, dass eine Begrenzung der Erderwärmung auf +2 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau erfolgt, deren Effekte noch als beherrschbar gelten. Aus ökonomischer Sicht spricht für das sogenannte 2 °C-Ziel, dass von einem derartigen Klimawandel im Mittel der gängigen Bewertungsmodelle noch keine negativen Wohlfahrtswirkungen ausgehen. Ferner spricht für Emissionsziele, dass damit für Wirtschaftssubjekte Planungs- und Investitionssicherheit hinsichtlich CO₂-sparender Technologien geschaffen wird.

Gemessen an den Erwartungen ist der Konferenzausgang enttäuschend. Das von lediglich 25 Ländern ausgearbeitete und vorgeschlagene Kopenhagen-Abkommen bekennt sich zwar zum 2 °C-Ziel. Jedoch enthält es keine konkreten Reduktionsziele und wurde von der UN-Klimakonferenz aller Teilnehmerstaaten nur offiziell zur Kenntnis genommen.

Der Klimawandel stellt ein intra- und inter-generationelles Problem dar. Intra-generationell, weil Regionen unterschiedlich stark vom Klimawandel betroffen oder für diesen verantwortlich sind. Inter-generationell, weil die Entscheidungen und Aktionen der aktuellen Generation stets die Situation der künftigen Generationen beeinflussen, deren Interessen jedoch meist nicht oder nur in unzureichendem Maße Berücksichtigung finden. Daraus folgt die Frage, wer die finanziellen Lasten von Vermeidungs- und Anpassungsmaßnahmen in Bezug auf den Klimawandel heute und in Zukunft zu tragen hat.

Von den Entwicklungs- und Schwellenländern wurden Entschädigungen und finanzielle Anpassungshilfen für den bereits unabwendbaren Klimawandel sowie Gelder für seine Vermeidung eingefordert. Während grundsätzliche Einigkeit über die Notwendigkeit derartiger Zahlungen herrschte, ist die praktische Umsetzung schwierig. Es ist einerseits zu klären, wie hoch der Finanzbedarf ist und nach welchem Schlüssel dieser von den Industrieländern aufzubringen ist. Andererseits ist umgekehrt nicht nur die Frage der Verteilung auf die Empfängerländer zu beantworten, sondern auch sicherzustellen, dass die Mittel effizient verwendet werden. Die anhaltende wissenschaftliche Diskussion um die Effekte von Entwicklungshilfeszahlungen lässt Zweifel daran zu, dass dies möglich sein wird. Die im Kyoto-Protokoll unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Entwicklungschancen zunächst gerechtfertigte Unterscheidung zwischen Entwicklungs- und Schwellenländern hat nicht nur Erwartungen geprägt, sondern auch zusätzliche Verhandlungsfrenten geschaffen, denn künftig werden Emissionsziele insbesondere der Schwellenländer unvermeidlich sein.

Im Vorhinein war allen Beteiligten bewusst, dass die Vereinbarung verbindlicher Ziele ohne die USA und China als größte CO₂-Emittenten nicht möglich sein würde. Weniger deutlich wurde gemacht, dass beide Länder keine Anreize hatten, zu einer Verhandlungslösung beizutragen. Im Wesentlichen liegt dies an ihrer energieintensiven und gleichzeitig wenig energieeffizienten Produktion. Ambitionierte Emissionsziele träfen mithin unmittelbar und überproportional die Wettbewerbsfähigkeit ihrer Volkswirtschaften. Aus jeweils spezifischen nationalen Interessen und innenpolitischen Gründen dürfte sich die Haltung der USA und Chinas in absehbarer Zeit kaum ändern.

Aus diesen Gründen hätte eine europäische Führungsrolle in den Verhandlungen nahe gelegen. Wenngleich sich die Europäische Union bereits relativ ehrgeizige Reduktionsziele gesetzt hat, konnte sie gegenüber anderen Staaten keine Überzeugungsarbeit leisten. Begründet man weitere Vorreitermaßnahmen dann industriepolitisch, so besteht die Gefahr, dass ineffiziente Technologien unter Ausschaltung von Marktmechanismen gefördert werden oder bei Reduktionsanstrengungen Anreize zu internationalem Trittbrettfahrerverhalten gesetzt werden.

Das Zeitfenster für ein Umsteuern zur Erreichung des 2° C-Ziels schließt sich schnell. Weiter wird die Frage diskutiert, welchen Fehler man in diesem Zusammenhang begeht: Tut man zu viel des Guten, weil man den menschlichen Einfluss auf das Klima überschätzt, mit nicht abschätzbaren Unsicherheiten operiert und die notwendigen finanziellen Mittel kurzfristig besser einsetzen könnte? Oder wird zu wenig getan, weil die Konsequenzen des Klimawandels noch unterschätzt werden und der Konsenswille fehlt? Diese Debatte der Klimaskeptiker und der Klimawarner geht jedoch am Kernproblem vorbei. Aus ökonomischer Perspektive reicht eine Einigkeit über die künftige Ressourcennutzung und Lebensweise aus, denn dies impliziert das Beschreiten eines gemeinsamen Technologiepfades. Der Politik fällt dabei die Aufgabe zu, die Rahmenbedingungen für die Schaffung internationaler CO₂-Preise und weiterer Forschungsanstrengungen zu schaffen. Die Wahrscheinlichkeit, dass dies gelingt, ist umso größer, je stärker die Verhandlungen öffentlichkeitsfern und sachorientiert geführt werden.

Weiterführende Literatur zum Thema finden Sie im **HWWI-Dossier „Klimapolitik“** unter www.hwwi.org (Publikationen).

Spenden ist Fördern!

Als freies und privates Wirtschaftsforschungsinstitut erhält das HWWI keine staatliche Grundförderung. Es ist daher auf Spenden und die Unterstützung von Förderern angewiesen. Einen wichtigen Beitrag zur Sicherung unserer finanziellen Unabhängigkeit leistet die Gesellschaft der Freunde und Förderer des HWWI gGmbH e.V. Von Gunnar Geyer (Geschäftsführer der GdFF)

In Krisenjahren ist es naturgemäß schwierig, Spenden zu akquirieren. Abgesehen von einem minimalen „Wir halten auch in schlechten Zeiten zusammen!“-Effekt wird die Entscheidung, zu spenden und damit etwas zu fördern, länger abgewogen und die dahinterstehende Motivation gründlicher herausgearbeitet. Schließlich ist es eine schwere Aufgabe, zum Beispiel in einem Unternehmen Kurzarbeit oder sogar Stellenabbau zeitgleich mit der Beibehaltung oder Ausweitung von gesellschaftlichem Engagement zu kommunizieren.

Die Gesellschaft der Freunde und Förderer des HWWI gGmbH e.V. (GdFF) musste in ihrer nun fast 61-jährigen Geschichte einmal entscheidend umdenken: Mit der Gründung des HWWI im Jahr 2005 war man kein komplementärer Förderer eines staatlich grundmittelfinanzierten Institutes mehr, sondern auf einmal strategisch mitverantwortlich für die Existenz eines privat finanzierten Think Tanks in Hamburg. Nicht das staatlich geplante und garantierte Budget wurde mehr ergänzt, um Ausgaben zu finanzieren, die innerhalb der öffentlichen Förderung nicht vorgesehen waren, sondern: Die Unterstützung durch die GdFF war notwendiger Teil des Wirtschaftsplans eines Institutes, welches keine öffentliche Förderung erhält. Dieses Umdenken kann auch kurz als „Der Weg vom Freund zum Förderer!“ bezeichnet werden.

Dies fiel in eine Phase, in der Mitgliederzahlen und das Aufkommen an Beiträgen und Spenden aufgrund der ungewissen und letztlich institutionell nicht erfolgreichen Zukunft des alten Instituts HWWA markant zurückgingen. Der Vorstand der GdFF reagierte durch viel kommunikative Unter-

stützung des HWWI und durch einen Strategiewechsel in der Außendarstellung und Akquisetätigkeit des Vereins. Dies war verbunden mit einer konsequenten Veränderung des Selbstverständnisses, welches den treuen Mitgliedern vermittelt und deutlich gemacht werden musste. Eine der letzten Maßnahmen war die Einführung des Status einer strategischen Mitgliedschaft mit einem Mindestbeitrag von 5 000 Euro p. a.

Trotz der jüngsten Krisenzeiten, auch für gesellschaftliches Engagement, kann rückblickend neben dem HWWI eine weitere Erfolgsgeschichte konstatiert werden: Nach einem Tiefpunkt mit nur 125 Mitgliedern im Jahre 2008 kann die GdFF zum Ende des vergangenen Jahres wieder 132 Mitglieder zählen. Diese und andere nicht regelmäßige Förderer stehen für inzwischen gut 105 000 Euro Einnahmen – in 2005 waren es nur noch 42 000 Euro gewesen. Das HWWI konnte seit seinem Bestehen mit insgesamt 267 000 Euro gefördert werden. Bemerkenswert ist zudem, dass es ausgerechnet in 2009, welches für das HWWI und die Wirtschaft kein einfaches Geschäftsjahr war, gelungen ist, die Anzahl der strategischen Förderer von zwei auf sieben zu erhöhen. Mit Beginn des neuen Jahres sind es bereits acht strategische Förderer (siehe Kasten).

In vielen Gesprächen mit langjährigen, potenziellen und neuen Mitgliedern hat der Vorstand einen Eindruck erhalten, was wesentliche Motive sind, Mitglied in der GdFF des HWWI zu sein bzw. zu werden. Interessanterweise gewinnen die Motive an Bedeutung, sobald in Erstgesprächen mit potenziellen und neuen Mitgliedern zunächst klar wird, dass es nicht mehr um die Unterstützung eines staatlich finanzierten Ins-

titutes geht. Eine Tatsache, die vielen Personen, auch außerhalb der GdFF immer noch nicht bewusst ist.

Nahezu übereinstimmend wird dann Erstens geäußert: „Das HWWI ist (wichtig für) Hamburg. Als Mitglied der GdFF leiste ich einen privaten Beitrag zu innovativer Standortpolitik.“ Zweitens: „Wenn ich durch die öffentlich und in vielen Fällen kostenlos zugänglichen Ergebnisse der unabhängigen Forschung des HWWI einen Erkenntnisgewinn für mich und mein Unternehmen habe, möchte ich einen Teil dazu beitragen, dass dies auch in Zukunft ermöglicht wird.“ Und selbstverständlich: „Durch mein konkretes Engagement für eine Hamburger Institution zeige ich meine persönliche bzw. unternehmerische Verantwortung – auch als Vorbild für meine Kunden und Geschäftspartner.“

Das zunehmende Bewusstsein, dass ein Engagement in der GdFF keine mildtätige Spende, sondern die von vielen getragene Förderung eines Teilbereichs der Wissenschaft in Hamburg bedeutet, ist mehr als erfreulich. Erst recht, wenn insbesondere in Hamburg derzeit intensiv über eine Standortpolitik für die Branchen der Zukunft nachgedacht wird.

Die strategischen Förderer der GdFF:

Euler Hermes Kreditversicherungs-AG (erster strategischer Förderer)
 Verband Deutscher Reeder e.V.
 Deloitte & Touche GmbH
 FKS Friedrich Karl Schroeder GmbH & Co. KG
 Jahr Holding GmbH & Co. KG
 Hermes Transport Logistics GmbH
 neue leben Lebensversicherung AG
 INFO Gesellschaft für Informationssysteme AG