

Immobilien | 12.01.2017 | Lesezeit 2 Min.

Der deutsche Immobilienmarkt ist gesund

Weil der Markt für Wohneigentum boomt, flackern in Deutschland immer wieder Ängste vor einer Immobilienblase auf. Dazu besteht aber genauso wenig Anlass wie für weitere Regulierungen des Immobilienmarktes – auch, weil die meisten Käufer finanziell grundsolide sind.

Die Erfahrungen mit den spekulativen Blasen in den USA und in Spanien zeigen, dass die Überhitzung der Wohnungsmärkte vor allem kreditfinanziert war. Ob diese Gefahr auch für den deutschen Immobilienmarkt besteht, lässt sich anhand von drei Faktoren überprüfen:

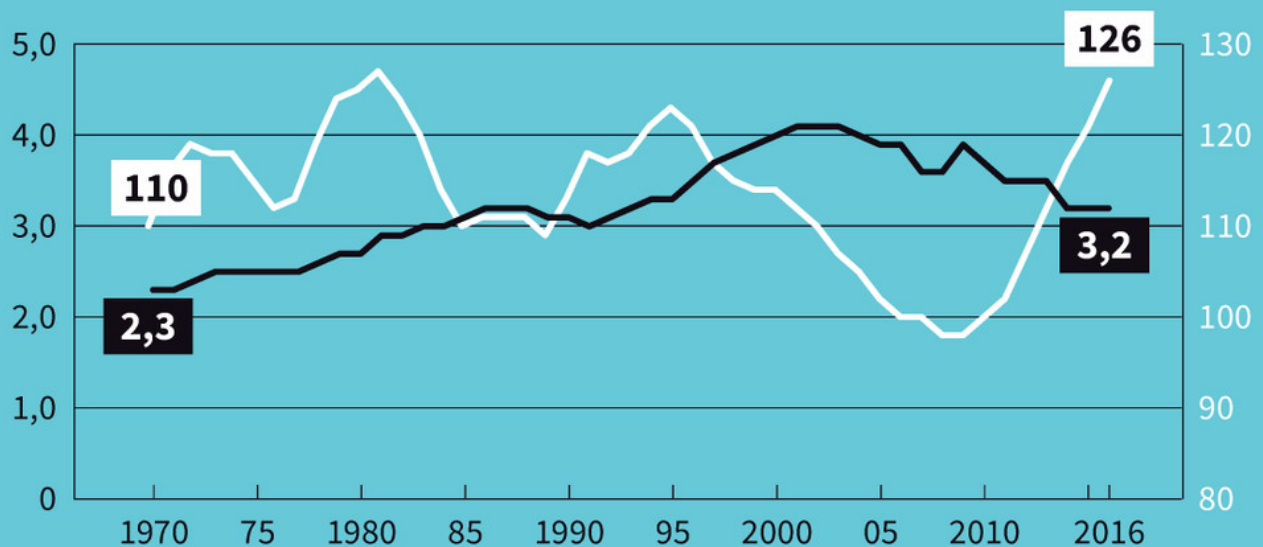
1. **Immobilienpreise und Kreditvolumen:** Die realen Häuserpreise scheinen seit einigen Jahren durch die Decke zu gehen:

Seit 2010 sind die Häuserpreise in Deutschland um 26 Prozent gestiegen – damit liegen sie aber lediglich auf dem gleichen Niveau wie zu Beginn der 1980er Jahre.

Immobilienmarkt Deutschland: Keine Blase in Sicht

Das Verhältnis der Hypothekarkredite zu den Einkommen (Bruttoinlandsprodukt) gibt Hinweise auf den Verschuldungsgrad der Haushalte. Die Entwicklung dieser Kennziffer seit dem Jahr 2000 zeigt: Zwar sind die Kredite gestiegen, aber langsamer als die Einkommen – der Verschuldungsgrad nimmt also eher ab.

- Verhältnis zwischen Hypothekarkreditvolumen und Bruttoinlandsprodukt
- Reale Hauspreise (rechte Achse; 2010 = 100)



Ursprungsdaten: Deutsche Bundesbank, OECD
© 2017 IW Medien / iwd

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Auch von einer exzessiven Kreditvergabe ist die Bundesrepublik weit entfernt. Abzulesen ist das an dem Verhältnis zwischen den – im Grundbuch besicherten – Hypothekarkrediten und den Einkommen:

Die Hypothekarkredite sind zuletzt langsamer gestiegen als die Einkommen - der Verschuldungsgrad der Haushalte sinkt also eher.

1. **Ausgestaltung der Kredite:** Eine spekulative Blase zeigt sich vor allem darin, dass die Haushalte Immobilien primär nicht zur privaten Nutzung kaufen, sondern auf kurzfristige Wertsteigerungen setzen. Und wer sein Haus schnell wieder verkauft, wählt meist kurze Zinsbindungen und niedrige Tilgungsraten. Die Bundesbürger dagegen sichern sich die historisch niedrigen Zinsen mit langen Laufzeiten und erhöhen gleichzeitig ihre Tilgungssätze.
-

Deutschland droht keine Immobilienblase wie in den USA und in Spanien.

- **Das Profil der Hauskäufer:** Die US-Immobilienkrise 2007 war eine Folge der massenhaften Kreditvergabe an Haushalte mit niedrigen Einkommen und unsicheren Jobs. Auch davon kann in Deutschland keine Rede sein. Denn von den Bundesbürgern, die zum Beispiel 2013 und 2014 vom Mieter zum Eigentümer geworden sind (Wechslerhaushalte), waren 65 Prozent beziehungsweise 55 Prozent voll erwerbstätig. Die meisten davon gingen einer qualifizierten Tätigkeit nach oder hatten eine leitende Position inne - und verfügten somit über höhere Einkommen:

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen der Neu-Eigentümer 2013 und 2014 war um 17 beziehungsweise 11 Prozent höher als das der Gesamtbevölkerung.

Zudem waren in beiden Jahren jeweils rund 20 Prozent der Wechslerhaushalte Rentner - und die haben meist weder finanzielle Sorgen, noch neigen sie zu Spekulationen.

Aus IW-Trends 4/2016

[Daniel Bendel, Michael Voigtländer: Eine Risikoprüfung für die deutsche Wohnimmobilienfinanzierung](#)

Kernaussagen in Kürze:

- Drei Kerngrößen belegen, dass Deutschland keine Immobilienblase droht.
- Seit 2010 sind die Häuserpreise in Deutschland um 26 Prozent gestiegen – damit liegen sie lediglich auf dem gleichen Niveau wie zu Beginn der 1980er Jahre.
- Die Hypothekarkredite sind zuletzt langsamer gestiegen als die Einkommen. Zudem waren Neu-Eigentümer 2013 und 2014 durchschnittlich solventer als die Bevölkerung insgesamt.