

Immobilienmarkt | 02.08.2012 | Lesezeit 3 Min.

Von einer Blase keine Spur

Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) gibt Entwarnung: Die deutschen Immobilienmärkte sind gesund – trotz aktuell stark steigender Preise. Denn die sind lediglich Ausdruck einer großen Nachfrage sowie attraktiver Häuser und Wohnungen.

Deutsche Immobilien werden teurer, vor allem in den Ballungsgebieten. Seit zwei Jahren liegen die Preissteigerungen mit bis zu 4,5 Prozent deutlich über der Inflationsrate.

Angesichts solcher Entwicklungen werden schnell Erinnerungen wach – schließlich begann die weltweite Finanzkrise 2008 zunächst mit den Turbulenzen auf dem amerikanischen Immobilienmarkt; später stürzten auch Irland und Spanien aufgrund einer Immobilienblase in eine Rezession. Doch Deutschland dürfte es kaum genauso ergehen.

Das IW Köln hat die Lage in den fünf bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands untersucht (Grafik). Die höchsten durchschnittlichen Wohnungspreise hat derzeit die bayerische Landeshauptstadt – in München sind gut 4.200 Euro pro Quadratmeter zu bezahlen. Dahinter folgen Hamburg (3.100 Euro) und Frankfurt (2.900 Euro). Günstiger sind Eigentumswohnungen in Berlin (2.200 Euro) und Köln (2.100 Euro). Auch bei der Preisentwicklung gibt es beträchtliche Unterschiede:

Von 2003 bis 2011 stiegen die Preise für
Eigentumswohnungen in Berlin insgesamt um 39

Prozent – in Köln lag die Teuerung mit nicht einmal 9 Prozent sogar unter dem Bundesdurchschnitt.



Von einer Preisblase kann auch deshalb nicht die Rede sein, weil eine Blase voraussetzt, dass die hohen Preise auf einem (Irr-)Glauben der Investoren beruhen – diese müssen annehmen, dass die Immobilien permanent an Wert gewinnen. Die Anleger wetten also auf einen höheren Wiederverkaufspreis und heizen so die Nachfrage an. Realisieren sie, dass ihre Erwartungen zu optimistisch waren, kommt es zu einer Welle von Verkäufen – die Spekulationsblase platzt, die Preise purzeln.

Das IW Köln hat in den fünf Großstädten insbesondere folgende Kriterien beurteilt:

Mieten. Steigen die Immobilienpreise über längere Zeit schneller als die Mieten, droht irgendwann eine Korrektur. Aktuelle Zahlen zeigen jedoch, dass die Preise den Mieten nur in Hamburg und München davongelaufen sind – im internationalen Vergleich allerdings in moderatem Ausmaß. Außerdem dürften gerade diese beiden Städte weiterhin äußerst attraktiv bleiben, weshalb Investoren bereit sind, selbst bei niedrigen Renditen noch zu kaufen.

Beschäftigung. Die Zahl der Arbeitnehmer in den fünf Städten hat sich besser entwickelt als im Bundesdurchschnitt. So stieg die bundesweite Beschäftigtenzahl von März 2006 bis September 2011 um 11,7 Prozent, in München dagegen um 12,2 Prozent, in Hamburg um 16,1 Prozent und in Berlin um 16,6 Prozent. Mehr Jobs bedeuten mehr Einkommen – ein Trend, der schon deshalb weitergehen dürfte, weil in den Metropolen die Bevölkerung weiter zunimmt. Allein München dürfte im Jahr 2030 knapp 15 Prozent mehr Einwohner haben als heute.

Transaktionen. Steigt in Boomphasen die Zahl der Immobilienverkäufe nur deswegen an, weil von weiter steigenden Preisen ausgegangen wird, droht eine spekulative Blase. Charakteristisch sind dann vor allem erhöhte Wiederverkaufsrate der Immobilien, die die Transaktionsvolumina erhöhen.

Tatsächlich aber hat die Nachfrage nach Immobilien bundesweit stärker angezogen als

das Angebot. Nur Berlin tanzt aus der Reihe (Grafik): An der Spree hat sich die Zahl der angebotenen Objekte seit 2007 um 60 Prozent erhöht. Offenbar ist in Berlin die Transaktionsgeschwindigkeit und damit auch die Wiederverkaufsrate der Immobilien gestiegen.

Im Vergleich zu den anderen Metropolen sind in der Hauptstadt auch die fundamentalen Daten am schlechtesten: Berlin hat eine alte Bevölkerung und einen hohen Anteil an Grundsicherungs- und Wohngeldempfängern. Doch gemessen an den Kriterien Mieten, Beschäftigung und Kreditvergabe ist die Lage alles andere als besorgniserregend.

Kreditvergabe. Spekulative Blasen gehen üblicherweise mit einer expansiven Kreditvergabe einher. Doch davon ist in Deutschland nirgends etwas zu sehen: Trotz historisch niedriger Zinsen steigt das Kreditvolumen für Wohnungskäufe nur minimal. Die Bundesbürger tilgen offenbar lieber ihre Kredite schneller und sichern sich längerfristig ab. Die Eigenkapitalanteile bei der Finanzierung bleiben konstant, mancherorts steigen sie sogar.



Kirill Pomogajko / Michael Voigtländer **Demografie und Immobilien - Der Einfluss der erwarteten Flächennachfrage auf die heutigen Wohnimmobilienpreise** IW-Trends 3/2012

Kernaussagen in Kürze:

- Die deutschen Immobilienmärkte sind gesund - trotz aktuell stark steigender Preise.
- Die höchsten durchschnittlichen Wohnungspreise hat derzeit die bayerische Landeshauptstadt.
- Spekulative Blasen gehen üblicherweise mit einer expansiven Kreditvergabe einher - in Deutschland ist davon nichts zu sehen.