

Immobilienmarkt | 23.02.2012 | Lesezeit 2 Min.

Was nicht ist, kann auch nicht platzen

Seit die Banken- und Finanzkrise Europa erfasst hat, investieren Anleger in Deutschland ihr Geld verstärkt in Wohnimmobilien. Das treibt die Preise derart in die Höhe, dass einige Medien bereits von einer Überhitzung des Marktes sprechen. Eine Blase gibt es allerdings nicht, wie aktuelle Zahlen belegen.

Immobilien waren die Wurzel allen Übels: In den USA brachen die Hauspreise 2008 nach jahrelangen Zuwächsen plötzlich ein, es kam zu Kreditausfällen und Bankenpleiten. Auch Deutschlands Geldinstitute waren betroffen, weil sie allzu sorglos auf ausländische verbrieft Kreditforderungen gesetzt hatten.

Dass der hiesige Immobilienmarkt dennoch stabil blieb, lag im Wesentlichen an der vorsichtigen Kreditvergabe der Immobilienfinanzierer: Hierzulande müssen Häuslebauer und -käufer grundsätzlich eine gute Portion Eigenkapital in die Finanzierung einbringen. Außerdem geben Festzinsen den Haushalten für viele Jahre Planungssicherheit.

Tatsächlich stieg die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland in den vergangenen Jahren vor allem in den Großstädten spürbar an – Experten rieten dazu, angesichts der unsicheren Lage an den Finanzmärkten in Immobilien mit einer hohen Standortqualität zu investieren. Die höhere Nachfrage schlägt sich auch in den aktuellen Kaufpreisen nieder, wie der Preisindex für Eigentumswohnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken belegt:

Zwischen dem 3. Quartal 2010 und dem 3. Quartal 2011 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um gut 5 Prozent.

In den Metropolen München und Hamburg sind die Kaufpreise der Angebote bei Immobilienscout 24 schon länger im Steigflug: Von März 2007 bis November 2011 erhöhten sie sich um fast 17 beziehungsweise rund 23 Prozent.

Immobilienpreise: Keine Blase in Sicht

Das Internetportal Immobilienscout 24 hat den sogenannten Bubble-Indikator entwickelt. Er zeigt auf, um wie viele Indexpunkte die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Vergleich zum März 2007 höher oder niedriger als die Mietpreise in der jeweiligen Stadt lagen. Bei einem deutlich zweistelligen positiven Wert weist der Indikator auf eine Preisblase hin. Davon ist Deutschland allerdings weit entfernt.



Jeweils Monatsanfang; 2011: bis November; Quelle: Immobilienscout 24

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2012 IW Medien · iwd 8

Diese Zahlen sind allerdings kein Beleg dafür, dass in Deutschland eine Immobilienblase entsteht. Denn zu rapiden Preiskorrekturen könnte es nur kommen, wenn die Marktteilnehmer Wohnungen und Häuser allein aus dem Grund kauften, um sie möglichst bald zu einem höheren Preis wieder abzustoßen. Doch für Käufer in Deutschland sind Immobilien noch immer vor allem eine langfristig sichere, noch dazu inflationsgeschützte Anlageform.

Auch der sogenannte Bubble-Indikator des Internetportals Immobilienscout 24 bestätigt, dass die typischen Charakteristiken einer Immobilienblase fehlen. Der Indikator setzt Kaufpreise und Mieten in Verbindung. Wann immer die Kaufpreise wesentlich stärker steigen als die Mieten, ist das ein Hinweis auf eine entstehende Überhitzung.

Für die fünf größten Städte in Deutschland sind jedoch keine deutlich überhöhten Kaufpreise zu erkennen (Grafik). Die höchsten Werte erzielt aktuell Hamburg, wo der Unterschied zwischen Kauf- und Mietpreisindex bei 5,5 Punkten liegt. Diese Differenz ist allerdings kaum der Rede wert - in den USA betrug sie zwischen 2000 und 2006 rund 33 Prozent, im Vereinigten Königreich sogar 57.

Kernaussagen in Kürze:

- Seit der Banken- und Finanzkrise investieren Anleger in Deutschland verstärkt in Wohnimmobilien.
- Zwischen 2010 und 2011 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um gut 5 Prozent - jedoch gibt es kleine Anzeichen einer Blase.
- Immobilien waren die Wurzel allen Übels: In den USA brachen die Hauspreise 2008 nach jahrelangen Zuwächsen plötzlich ein und verursachten Kreditausfälle und Bankpleiten.