

Immobilienmarkt

Deutsche Häuslebauer finanzieren grundsolide

In den vergangenen Jahren sind die Preise für Häuser und Wohnungen zwar gestiegen, mittelfristig aber wird sich die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder entspannen. Das geht aus einer Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hervor, die heute auf dem IW-Symposium „Wohnungspreisboom in Deutschland – Zwischen Überhitzung und sozialer Schieflage?“ in Berlin vorgelegt wurde. Demnach ist der Preis für eine Eigentumswohnung seit 2010 bundesweit zwar durchschnittlich um 8,3 Prozent gestiegen. Nennenswerte Preissprünge gab es aber nur in den Wachstumsmetropolen München, Hamburg, Berlin und Frankfurt am Main. Dort verteuerten sich diese Immobilien um rund 15 Prozent. Gründe dafür sind die gute Lohn- und Beschäftigungsentwicklung, die Zuwanderung und der Trend zum Leben in der Stadt. Der Boom in den Metropolen hat inzwischen aber auch Investoren angelockt, sodass mehr gebaut wird und sich Angebot und Nachfrage mittelfristig wieder annähern werden. Als kontraproduktiv stuft das IW Köln deshalb die oft diskutierte Mietpreisbremse für Neuverträge ein. Diese würde nur Investoren verschrecken und die Wohnungsknappheit vergrößern.

Die Gefahr einer Immobilienblase wie in den USA oder Spanien sehen die IW-Forscher für Deutschland nicht. Dagegen spricht ihrer Ansicht nach vor allem die grundsolide Finanzierungsstruktur hierzulande. So ist die Fremdkapitalquote bei Baufinanzierungen von 80 Prozent im Herbst 2009 auf 78 Prozent im Frühjahr 2013 gesunken. Zudem werden die niedrigen Zinsen von vielen Bauherren zur schnelleren Tilgung ihrer Hypothekendarlehen genutzt. Ein Absturz der Immobilienpreise ist aus den genannten Gründen ebenfalls nicht zu erwarten.

Ansprechpartner im IW: **Prof. Dr. Michael Voigtländer**, Telefon: 0221 4981-741
oder mobil 0172 3881070

Boom ja, Crash nein

Immobilienpreise. Wer in Deutschlands Ballungsräumen eine Wohnung oder ein Haus kauft, muss immer tiefer in die Tasche greifen. Noch gibt es aber keine Anzeichen für eine spekulative Blase. Denn die Immobilien in der Bundesrepublik sind meist grundsolide finanziert.

Nur 0,6 Prozent Zinsen auf dem klassischen Sparbuch, das ist vielen Anlegern zu wenig. Sie suchen nach Alternativen – und investieren in Betongold. Andere wiederum nutzen

die niedrigen Zinsen, um einen Hypothekenkredit für den Erwerb eines Eigenheims aufzunehmen. Beides treibt die Nachfrage nach Immobilien – und somit die Preise.

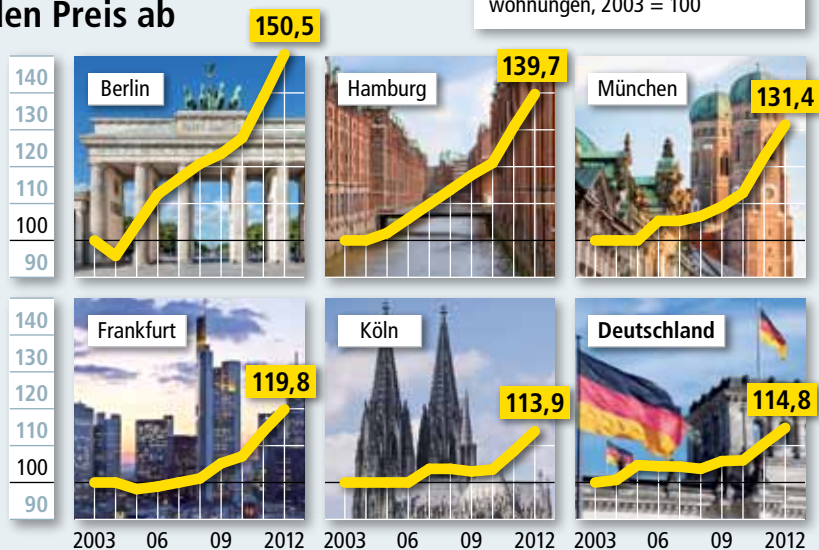
Eine Standardeigentumswohnung kostet heute bundesweit im Schnitt 8,3 Prozent mehr als im Jahr 2010.

Diese Entwicklung weckt Befürchtungen, Deutschland drohe ein ähnliches Schicksal wie den USA, Großbritannien oder Spanien. Dort haben sich viele Bauherren übernommen. Sie hatten spekuliert, dass ihr Eigenheim immer weiter an Wert gewinnt und somit die Bedienung und Rückzahlung der Kredite kein Problem ist – ein Trugschluss, wie sich zeigte.

Entsteht gerade in Deutschland eine ähnliche Blase, die zu platzen droht? Eher nicht. Denn die Situation hierzulande unterscheidet sich doch ziemlich stark von den anglo-amerikanischen und südeuropäischen Verhältnissen.

Kräftige Preissprünge sind kein bundesweites Phänomen, sie konzentrieren sich vielmehr auf die Metropolen und Wachstumsregionen der Republik. Während beispielsweise in Magdeburg, Hamm, Saarbrücken und in vielen Landkreisen die Preise für Eigentums-

Immobilien: Berlin schießt den Preis ab



Quelle: vdpResearch – Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2013 IW Medien · iw23 · Fotos: Fotolia.com; MEV

→ wohnungen stagnieren oder sogar zurückgehen, sind sie in Berlin, München und Hamburg seit dem Jahr 2010 um rund 15 Prozent gestiegen (Grafik Seite 1).

In den Städten, die von den aktuellen Preissteigerungen betroffen sind, wohnen insgesamt rund 15 Millionen Einwohner – das ist weniger als ein Fünftel der Bevölkerung.

Dass in den angesagten Metropolen die Preise für Immobilien und in der Folge auch die Mieten steigen, ist gut erklärbar und hat nichts mit wilder Spekulation zu tun:

• **Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung.** Seit 2010 sind die Bruttolöhne in Deutschland um 8,9 Prozent und damit deutlich kräftiger als in den Jahren zuvor gestiegen. Folglich sind höhere Preise und Mieten auch langfristig zu verkraften. Außerdem haben die Metropolen vom jüngsten Beschäftigungsaufbau und der damit verbundenen höheren Kaufkraft profitiert.

Während bundesweit die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen dem dritten Quartal 2010 und dem dritten Quartal 2012

um etwa 4 Prozent gestiegen ist, lag der Zuwachs in München und Berlin bei 6 Prozent.

• **Wachstum der Städte.** Entgegen dem allgemeinen Trend einer schrumpfenden Bevölkerung wachsen die Metropolen laut verschiedenen Prognosen teilweise noch über das Jahr 2030 hinaus. Allein für München rechnet man in den kommenden 20 Jahren mit einem Einwohnerzuwachs von 15 Prozent.

Der Bedarf an Wohnraum steigt des weiteren auch durch den Zuzug von Migranten. Berlin beispielsweise wuchs deshalb 2011 um 24.000 Einwohner. Dem standen im gleichen Jahr nur 3.500 neue Wohnungen gegenüber.

Wohnen in der Stadt ist zudem wieder hip. Eltern mit Kindern schätzen die kurzen Wege zur Schule und die „jungen“ Senioren das Kulturangebot, das nun mal in Berlin größer ist als in Oranienburg. Auch die ärztliche Versorgung ist in der Stadt besser als auf dem Land.

Diese Trends werden sich so schnell nicht umkehren – sie sind damit eine solide Basis für Investiti-

onsentscheidungen. Gegen eine Blase spricht auch die grundsätzliche Finanzierungskultur in Deutschland. Gerade in den USA und anderen Krisenstaaten hatten viele Menschen ohne Eigenkapital gebaut. Das Kreditvolumen hatte sich dort vor dem Platzen der Blase stark erhöht. In Spanien etwa wuchs es zwischen 2003 und Ende 2007 um 133 Prozent, in Irland um 152 Prozent.

In Deutschland dagegen, dem klassischen Land der Bausparer, hat das Kreditvolumen seit 2010 nur um 4 Prozent zugelegt. Die Fremdkapitalquote ist sogar von 80 Prozent im Herbst 2009 auf 78 Prozent im Frühjahr 2013 gesunken. Darüber hinaus finanzieren hierzulande gerade Haushalte mit niedrigerem Einkommen ihre eigenen vier Wände mit einem hohen Anteil an Erspartem (Grafik). In den USA dagegen hatten sich ausgerechnet diese Haushalte besonders stark verschuldet.

Ein Absturz der Immobilienpreise ist aus all den genannten Gründen in Deutschland nicht zu erwarten – aber auch keine Preisrallye. Vielmehr wird sich die Situation mittelfristig entspannen, zumal in den Metropolen viel gebaut wird. Dabei sollten neue Bauflächen nicht nur in den Innenstädten ausgewiesen werden, sondern auch am Stadtrand. Neue Wohnhochhäuser sollten ebenfalls ins Kalkül gezogen werden. Schließlich zeigen alle internationalen Erfahrungen, dass große Städte auch in die Höhe wachsen müssen, damit Wohnraum bezahlbar bleibt.

Gänzlich kontraproduktiv wäre dagegen die immer wieder diskutierte Mietpreisbremse für Neuverträge. Das würde Investoren verschrecken und so die Wohnungsknappheit verschlimmern – und die Preise noch weiter nach oben klettern lassen.

Eigenheime: Solide finanziert

Lesbeispiel: Ein Haushalt mit einem monatlichen Nettoeinkommen von knapp 2.700 Euro finanziert sein Eigenheim im Durchschnitt zu 30 Prozent aus Erspartem, die übrigen 139.000 Euro werden als Kredit aufgenommen.

