

Montag, 18. Februar 2013

## Boommarkt Deutschland

# Immobilienpreise steigen deutlich

**Wer in Deutschland Immobilien mieten oder kaufen möchte, muss immer tiefer in die Tasche greifen. Der neueste Monatsbericht der Bundesbank attestiert zudem ein Übergreifen des Preisanstiegs von den Städten auf das Umland. Mitverantwortlich sind vor allem auch ausländische Investoren.**

Immobilien in Deutschland werden immer teurer. Wie die Deutsche Bundesbank mit Bezug auf Daten des Marktforschungsunternehmens BulwienGesa jetzt in ihrem Monatsbericht mitteilte, erhöhten sich die Preise für Wohneigentum in 125 Städten 2012 um durchschnittlich 5,25 Prozent. Im Jahr 2011 hatte die Teuerung sogar bei 5,5 Prozent gelegen. "Im Vergleich zu 2011 schwächte sich die Preisdynamik zwar in den Großstädten und Ballungsgebieten ab, sie gewann aber sichtbar an Breite", schrieb die Bundesbank in ihrem Monatsbericht. "So übertrugen sich die Preisimpulse von den Städten ins Umland, vom Neubau- ins Gebrauchtimmobiliensegment und von den Geschosswohnungen auf Einfamilienhäuser." Die sich daraus ergebenden gesamtwirtschaftlichen Risiken "bestehen nicht zuletzt aufgrund der breiteren Streuung des Preisauftriebs unvermindert weiter".

Besonders stark verteuerten sich Eigentumswohnungen in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern. Sie kosteten 2012 sieben Prozent und 2011 sogar zehn Prozent mehr als im Jahr zuvor. Dafür seien die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen, aber auch für Reihenhäuser schneller gestiegen. In Städten mit weniger als 250.000 Einwohnern sei der Preisdruck aber nach wie vor merklich schwächer.

## Blick in die USA

Eine Immobilienblase wie in den USA oder Spanien sieht die Bundesbank allerdings nicht. Dafür müsse sich ein übermäßiges Wachstum der Immobilienkredite dazugesellen. Das sei bislang noch nicht zu erkennen, sagte Bundesbank-Vorstand Andreas Dombret. "Jedoch zeigen die internationalen Erfahrungen, dass Anfangsphasen von Preisübertreibungen auch mit einem niedrigen Kreditwachstum einhergehen können", warnte der Bundesbanker. "Wir müssen also aufmerksam sein. Und wir müssen auch das Verhalten von Finanzinstituten und privaten Haushalten im Auge behalten."

Das Platzen der Immobilienblase 2007 in den USA hatte die Weltwirtschaft in ihre schwerste Krise seit Ende des Zweiten Weltkrieges gestürzt. Im Vertrauen auf stetig steigende Immobilienpreise hatten Hunderttausende Amerikaner Häuser gekauft - obwohl sich viele das eigentlich nicht leisten konnten. Es folgten Zwangsversteigerungen und zahlreiche Bankenpleiten. Später brach der Immobilienmarkt auch in Spanien zusammen, welches seither in der Rezession steckt und mit extrem hohen Arbeitslosenraten kämpft. Ebenso stemmen sich die Niederlande gegen einen Preisverfall.

## Preisdeckelung birgt Gefahren

Die Preissteigerungen sind der Bundesbank zufolge hierzulande auf den Mietmarkt übergesprungen. "Die Neuvertragsmieten wurden 2012 erneut spürbar angehoben." Für Neubauwohnungen in den 125 untersuchten Städten wurden demnach 4,75 Prozent mehr verlangt, bei Wiedervermietungen 3,5 Prozent mehr. "Seit 2010 ist der Mietanstieg bei neuen Wohnungen rund viermal, bei Bestandsobjekten rund dreimal so hoch wie im Durchschnitt der vorangegangenen Dekade ausgefallen." Allerdings reiche das bei weitem noch nicht an die Steigerungsraten zu Anfang der neunziger Jahre heran. "Besonders kräftig hat sich die Überlassung von Wohnraum in den Großstädten verteuert."

Trotzdem warnt die Bundesbank davor, diese Entwicklung mit staatlichen Eingriffen zu stoppen, wie dies zuletzt etwa die SPD forderte (<http://www.n-tv.de/politik/SPD-will-Mieten-bremsen-article9910461.html>). "Die Regulierung von Mieten ist ein Eingriff in die Preisbildung, der nur aus guten Gründen in Erwägung zu ziehen ist", betonte die Bank. "Die Begrenzung von Mietsteigerungen bei Neuverträgen birgt nicht zu unterschätzende Risiken im Hinblick auf die Verzerrung marktgerechter Anreize zur Schaffung neuen Wohnraums."

## Markt für Ausländer attraktiv

Zwar sei die Zahl der Baugenehmigungen für Drei- und Mehrfamilienhäuser um 15.000 auf insgesamt 100.000 gestiegen. Doch dürfte dies kaum ausreichen, "um die Lage auf den Wohnimmobilienmärkten spürbar zu entspannen", hieß es. Im vergangenen Jahr stieg die Einwohnerzahl um 200.000 Personen - vor allem durch Zuwanderung. "So zieht es Zuwanderer vornehmlich in die wirtschaftlich florierenden Gegenden mit einem guten Arbeitsplatzangebot." Deutschland sei aber auch für ausländische Kapitalinvestoren interessant. Diese würden vor allem in die als "relativ transparent und liquide geltenden Immobilienmärkte der Großstädte" investieren.

Befeuert wird der Boom zudem von günstigen Zinskonditionen. "Im Jahresdurchschnitt gewährten Banken Wohnungsbaukredite zu einem Zinssatz von 3,25 Prozent." Dadurch werde der Kauf von Immobilien für immer mehr Haushalte "mit begrenzten Einkommensmöglichkeiten und erhöhten Erwerbsrisiken" erschwinglich.

*Quelle: n-tv.de*