

Sorge wegen steigender Immobilienpreise

Bundesbank warnt: Wohnraum in Großstädten überteuert – Auch Finanzminister Schäuble beunruhigt

(dpa) Seit 2010 steigen die Preise für Immobilien in Deutschland, vor allem in Großstädten. Ein Ende des Preisauftriebs ist nicht in Sicht. Denn Hypotheken sind historisch günstig, das dürfte sich so schnell auch nicht grundlegend ändern: Die Europäische Zentralbank (EZB) hat angekündigt, den Leitzins noch längere Zeit auf dem Rekordtief von 0,15 Prozent zu belassen. Zudem werden andere Anlageformen durch die Krisenpolitik der Währungshüter unattraktiver. Das befeuert den Run auf Immobilien zusätzlich.

Zwar sind die Häuserpreise in Deutschland zuletzt zumindest in Ballungszentren sehr dynamisch gestiegen. Doch noch sehen Experten Deutschland nicht vor einer Immobilienblase, bei der die Preise eine Zeit lang viel zu kräftig steigen, bevor sie plötzlich einbrechen. Solche Blasen gelten als ein Auslöser der jüngsten Krisen in den USA und in europäischen Ländern wie Spanien oder Irland. Bisher sei noch keine Spirale aus Preiserhöhungen,

steigender Verschuldung und Lockerung der Kreditbedingungen festzustellen, erklärt der Ausschuss für Finanzstabilität in seinem Jahresbericht. Gleichwohl räumen die Experten von Finanzministerium, Bundesbank und Finanzaufsicht Bafin ein: „Großzügige finanzielle Rahmenbedingungen können generell den Nährboden für den Aufbau von Finanzstabilitätsrisiken am Wohnimmobilienmarkt bilden.“

Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble (CDU) blickt angesichts von Mini-Zinsen und hohen Preisen jedenfalls zunehmend besorgt auf den Immobilienmarkt. Es gebe Anzeichen für Preisentwicklungen, „die gefährlich sind“, sagt Schäuble: „Auf die Dauer ist das Maß an Liquidität zu groß und das Zinsniveau zu niedrig.“ Er nehme die Warnungen der Bundesbank sehr ernst.

Die Notenbanker schreiben in ihrem Monatsbericht Juni: „Die gegenwärtige Situation auf den Immobilienmärkten ist durch eine hohe, weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum gekennzeichnet,

die sich auf nachhaltig verbesserte Aussichten für Beschäftigung und Einkommen und die damit einhergehende hohe Zuwanderung gründet und durch die äußerst günstigen Finanzierungsbedingungen zusätzlich gestützt wird.“ Auch wenn mehr Neubauten entstünden, könne die steigende Nachfrage gerade in den Ballungszentren nicht befriedigt werden. Die Folge: Die Immobilienpreise ziehen weiter an.

Schon im Februar hatte die Bundesbank Häuser und Wohnungen in gefragten Regionen als viel zu teuer bezeichnet. Und auch die Stabilitätswächter schreiben in ihrem Jahresbericht: „In den betrachteten 125 Städten könnte gemessen an den längerfristigen demografischen und ökonomischen Einflussfaktoren eine Überbewertung von zehn bis 20 Prozent vorliegen; in den Großstädten ist sogar von durchschnittlich 25 Prozent auszugehen.“

Mit anderen Worten: Wer eine Wohnung in begehrter Citylage in Berlin, Hamburg, Frankfurt oder München kauft, muss dafür mitun-

ter viel zu viel bezahlen. Dekabank-Chefvolkswirt Ulrich Kater warnt: „Hohe Immobilienpreise sind derzeit erklärbar, weil andere Anlageformen kaum Rendite bringen. Das gilt aber nur, solange das Zinsniveau so unnatürlich niedrig ist.“ Früher oder später rechnet Kater daher mit einer Korrektur an den Immobilienmärkten.

Immobilien-Experte Ralph Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln teilt die Bedenken nicht: „Der deutsche Immobilienmarkt ist immer noch eher ein Stabilitätsanker als Sorgenkind.“ Die Dynamik sei mit Preissteigerungen von bis zu fünf Prozent pro Jahr viel geringer als in den USA oder Spanien, wo die Spekulationsblasen 2007/2008 platzten. Noch beruhigender sei, dass hierzulande bislang keine Kreditblase bei der Finanzierung von Immobilien zu erkennen sei: „Das Kreditvolumen ist seit Jahren konstant und auch zuletzt kaum gestiegen.“ Und: Der Preisauftrieb sei keineswegs flächendeckend, sagt Henger.