

Teure Häuser und Wohnungen

Immobilienpreise in Großstädten steigen drastisch

Die Zinsen sind niedrig wie nie, viele Anleger flüchten in Immobilien und treiben die Preise in die Höhe. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft werden Wohnungen und Häuser immer teurer - vor allem in Hamburg und Berlin.

Berlin - Die rekordniedrigen Zinsen machen klassische Geldanlagen für viele Sparer unattraktiv. Gleichzeitig sind Kredite so günstig wie nie - viele Deutsche investieren deshalb seit einigen Jahren in **Immobilien**. Das arbeitgebernahe Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln hat festgestellt, dass die Preise für Eigentumswohnungen in Deutschland zwischen 2003 und 2011 im Schnitt um rund 10,5 Prozent gestiegen sind.

Vor allem in Großstädten aber zogen die Preise deutlich stärker an: In Hamburg kletterten sie innerhalb von acht Jahren um 31 Prozent, in Berlin sogar um 39 Prozent. "Vor allem in Ballungsgebieten steigen die Werte von Wohnungen und Häusern nahezu stetig", teilte das IW mit. Am teuersten ist München - dort kostet eine Eigentumswohnung im Durchschnitt gut 4200 Euro pro Quadratmeter. Dahinter folgen Hamburg (3100 Euro) und Frankfurt (2900 Euro), deutlich günstiger ist Berlin mit bisher noch 2200 Euro im Schnitt.

Keine Immobilienblase in Sicht

Trotz der deutlich anziehenden Preise sieht das IW bundesweit keine Immobilienblase. "Die deutschen Immobilienmärkte sind gesund - trotz aktuell stark steigender Preise" hieß es. Denn die höheren Kosten seien vielmehr Ausdruck großer Nachfrage und ein Zeichen für die Attraktivität von Ballungsgebieten. "Bedenken, es könnte sich wie in den USA, Irland oder Spanien eine Preisblase bilden, sind unberechtigt", schreiben die Forscher.

Von einer Preisblase könne schon deshalb nicht die Rede sein, schreibt das IW, weil eine Blase voraussetze, dass die Investoren glaubten, die Immobilien würden permanent an Wert gewinnen. In dem Fall wetten die Anleger auf einen höheren Wiederverkaufspreis und heizen so die Nachfrage an - die Blase entsteht. Stellen sie fest, dass ihre Erwartungen zu optimistisch waren, kommt es zu einer Welle von Verkäufen - die Spekulationsblase platzt, die Preise purzeln.

Als Begründung gegen eine Immobilienblase führt das IW **vier Punkte** an:

- **Mietpreise halten mit dem Anstieg Schritt:** Ein Anzeichen für eine Blase wäre laut IW, wenn die Kaufpreise über längere Zeit schneller stiegen als die **Mieten**. Dies sei aber nicht der Fall, die Entwicklung der Mieten halte hier Schritt. Nur in München und Hamburg hätten die Kaufpreise die Mieten um 21 und 9 Prozent überholt.
- **Die Menschen haben mehr Geld:** Die Zahl der Arbeitnehmer in den fünf vom IW untersuchten 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 sogar 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 laut IW schon deshalb weitergehen dürfte, weil in den Metropolen die Bevölkerung weiter zunimmt.
- **Die Nachfrage übersteigt das Angebot:** Steigt in Boomphasen die Zahl der Immobilienverkäufe nur deswegen an, weil von weiter steigenden Preisen ausgegangen wird, droht eine spekulative Blase. Dann werden aber viele Immobilien verkauft, teilweise auch mehrfach. Tatsächlich aber hat laut IW die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern bundesweit stärker angezogen als das Angebot. Einzig Berlin tanzt aus der Reihe: In der Hauptstadt hat sich die Zahl der angebotenen Immobilien seit 2007 um 60 Prozent erhöht.
- **Kreditvergabe steigt kaum:** Bei spekulativen Blasen würden die Banken üblicherweise auch deutlich mehr Kredite vergeben. "Doch davon ist in Deutschland nirgends etwas zu sehen: Trotz historisch niedriger Zinsen steigt das Kreditvolumen für Wohnungskäufe nur minimal", schreibt das IW in seiner Studie.

Die Bundesbürger tilgen offenbar lieber ihre Kredite schneller und sichern sich längerfristig ab. Die

Eigenkapitalanteile bei der Finanzierung bleiben konstant, mancherorts steigen sie sogar.

nck

URL:

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/immobilienpreise-in-deutschland-explodieren-laut-iw-studie-a-847835.html>