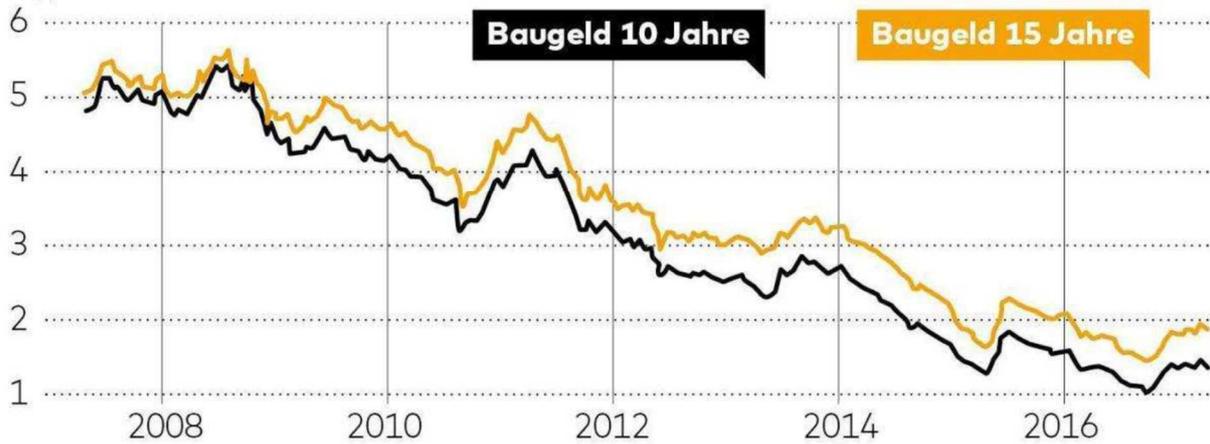


www.welt.de vom 24. April 2017, Karsten Seibel

Banken prophezeien neuen Reichtum für Immobilienkäufer

Baugeld ist immer noch historisch günstig

Hypothekenzinsen in Prozent



welt

Quelle: FMH-Finanzberatung

Quelle: Infografik Die Welt

Banken machen Eigenheimkäufern Mut, dass die Preise für Häuser und Wohnungen weiter steigen. Die Gefahr von Übertreibungen spielt die Branche herunter – und das nicht ganz uneigennützig.

Die Finanzbranche ermuntert alle Verbraucher trotz deutlich gestiegener Preise unverändert zum Eigenheimerwerb. Wer jetzt ein Haus oder eine Wohnung kauft, wird in den nächsten Jahren reicher werden, lautet die nicht ganz uneigennützige Botschaft der Banken, die bekanntlich mit Baudarlehen Geld verdienen. „Kurzfristig ist mit weiteren Miet- und Preissteigerungen zu rechnen“, sagte Louis Hagen, Präsident des Verbands der deutschen Pfandbriefbanken (VDP) und Vorstandsvorsitzender der Münchener Hypothekenbank, bei Vorlage der Jahreszahlen der Branche.

Der Verband argumentiert dabei vor allem mit dem geringen Angebot am Markt. Der Wohnungsleerstand in den großen Städten sei seit 2011 von 2,75 Prozent auf nicht einmal 0,9 Prozent gesunken, sagte Hagen mit Verweis auf Zahlen des Statistischen Bundesamts und der Marktforscher von Empirica. Dort könne der Wohnungsbestand weiterhin nicht mit den steigenden Einwohnerzahlen mithalten. „In Ballungszentren haben wir einen Wohnungsnotstand“, so Hagen.

Während in den sogenannten Big Seven – also in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – schon seit längerem mehr Menschen zuziehen als gleichzeitig Wohnungen gebaut werden, geht nach einer Verbandsanalyse diese Schere auch in den kleineren, kreisfreien Städten mehr und mehr auf. In vielen kleinen Städten und vor allem ländlichen Regionen ist die Entwicklung dagegen eher umgekehrt. „Insbesondere in Metropolregionen und attraktiven Universitätsstädten, wo Einwohnerzahlen und Haushalte zuletzt am stärksten stiegen, trifft die Nachfrage auf ein sehr begrenztes Angebot“, sagte Hagen.

Die Zahl der Baugenehmigungen steige zwar, doch dies werde nur verzögert in einigen Jahren zu einer Entlastung führen. Die Fertigstellung zieht sich schließlich hin, auch deshalb, weil viele Handwerker voll ausgelastet sind. Auf der anderen Seite stimmen die gute Konjunktorentwicklung und anhaltend niedrige Zinsen die Banken zuversichtlich, dass die Nachfrage hoch bleibt.

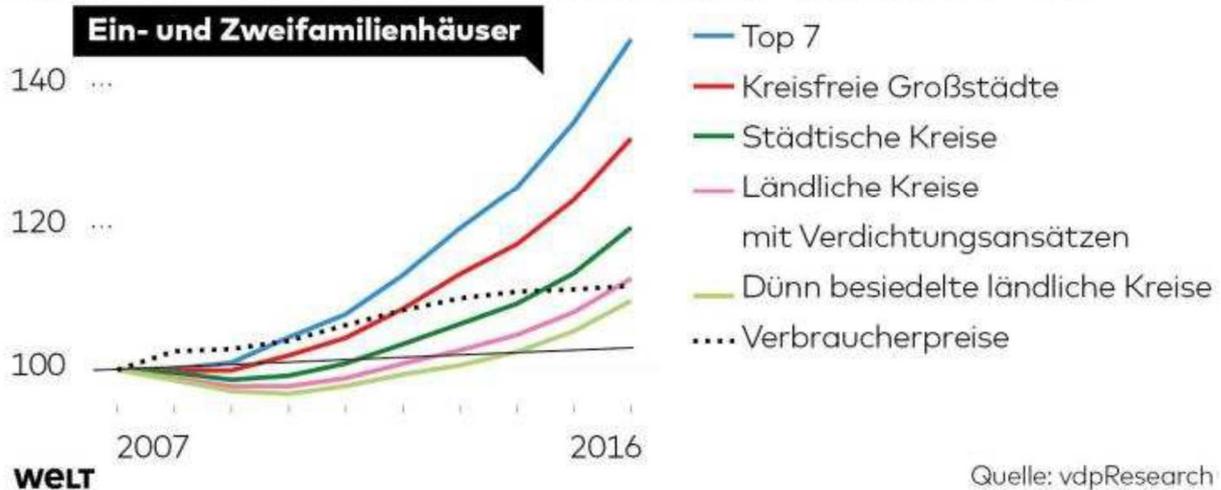
Keine Anhaltspunkte für Preiseinbruch

Sorgen vor einer Immobilienblase versuchte der Bankenvertreter zu zerstreuen. Natürlich sei es das Wesen einer Blase, dass man sie immer erst erkenne, wenn sie platze, räumte Hagen ein. Doch aus seiner Sicht gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass es zu einem plötzlichen Preiseinbruch am Immobilienmarkt kommt. „Es gibt keinerlei Signale für einen Konjunktureenbruch, und auch die Zinsen werden nicht von heute auf morgen in die Höhe schießen“, so der VDP-Präsident. Natürlich könne es passieren, dass, wer heute in Spitzenlagen 10.000 Euro oder sogar 15.000 Euro pro Quadratmeter bezahle, in fünf Jahren vielleicht nur noch 8000 Euro bis 10.000 Euro bekomme. „Es gibt aber keinen Grund für Panik.“

München und Frankfurt spielen im Hinblick auf den Immobilienmarkt in einer anderen Liga als der Rest des Landes. In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sind die Preise insbesondere für Wohnimmobilien innerhalb weniger Jahre so stark angestiegen, dass selbst die Bundesbank in ihrem aktuellen Monatsbericht vor einer „erhöhten Preisdynamik“ warnt.

Je mehr Häuser es gibt, desto stärker ist der Preisanstieg

Entwicklung der Preise nach Städte- und Kreisgruppen; Index, 2007 = 100



Quelle: Infografik Die Welt

Diese sei über die Entwicklung hinausgegangen, die „durch demografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angelegt ist, und auch die weiter ermäßigten Finanzierungskosten können nur einen Teil der zusätzlichen Dynamik erklären.“ Die Preisübertreibungen in diesen Städten hätten gemäß aktuellen Schätzergebnissen im vergangenen Jahr zwischen 15 und 30 Prozent gelegen, beziffert die Bundesbank.

Steigende Zinsen als Preisbremse?

Auch wenn Fachleute die Preise für Immobilien inzwischen für deutlich überhöht halten – die Commerzbank hat errechnet, dass Wohnhäuser unter Berücksichtigung verschiedener volkswirtschaftlicher Parameter rund zehn Prozent zu teuer sind – bleibt die Nachfrage ungebrochen. So geht etwa der Commerzbank-Ökonom Marco Wagner von weiter steigenden Immobilienpreisen in den kommenden Jahren aus, der Boom könne nur durch steigende Zinsen gebremst werden.

Ähnlich sieht das der Zentrale Immobilien-Ausschuss (ZIA). Er geht von einer fortgesetzten Wachstumsphase der Immobilienwirtschaft in 2017 aus. Im ZIA-Frühjahrgutachten heißt es: „Niedrige Finanzierungsbedingungen, steigende verfügbare Einkommen und Verschiebungen im Anlageportfolio von Investoren hin zu Immobilien werden weiterhin bestehen.“

Quelle: welt.de, Karsten Seibel

(<https://www.welt.de/163951120>)