



Gibt es in Deutschland eine Immobilienpreisblase?

Die Immobilienpreise in Deutschland steigen nach wie vor. Wie lange kann das noch gut gehen? Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) schätzt das Risiko für eine Preisblase in Deutschland auf 92 Prozent. Doch wie entsteht so eine Blase und in welchen Regionen Deutschlands ist die Platzgefahr besonders groß?

Es ist eine einfache Rechnung: Steigen die Kaufpreise für Immobilien schneller als die Mietpreise, besteht die Gefahr einer Preisblase. Denn dann entkoppeln sich die Immobilienpreise von den Erträgen.

In den letzten Jahren sind die Kaufpreise in vielen deutschen Städten und Regionen explosiv angestiegen. In Deutschlands teuerster Stadt München etwa

stiegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser von 2008 auf 2018 um 240 Prozent. Dennoch gehört München noch nicht zu den Spitzenreitern, was das Blasen-Risiko angeht – schließlich steigen hier auch die Mieten wie in keiner anderen deutschen Stadt. Eine Analyse des Beratungshauses Empirica stuft die Blasen-gefahr in München auf eher hoch ein. In anderen deutschen Landkreisen wird

sie jedoch als kritisch angesehen. Laut Deutscher Bundesbank sind die Preise in München um rund 39 Prozent überbewertet. Spitzenreiter ist jedoch keine Metropole, sondern eine ländliche Region: In Nordfriesland sind die Preise um fast 54 Prozent überbewertet. Das liegt vor allem daran, dass zum Nordfriesland die teuren Ferieninseln Sylt und Amrum gehören.

Aber auch in anderen ländlichen Regionen ist das Blasen-Risiko oft kritisch. Dazu zählen zum Beispiel die bayrischen Landkreise Unterallgäu und Schwandorf. Hier wurden in den letzten Jahren viele neue Wohnungen gebaut. Während der Raum für Neubauten in den Metropolen begrenzt ist, gibt es in den ländlichen Regionen viele potenzielle Baugrundstücke. Damit kann auch eine hohe Nachfrage befriedigt werden.

Wichtig ist es auch, die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in Relation zur Entwicklung des Durchschnittseinkommens zu setzen. Durch die aktuell niedrigen Zinsen nutzen viele Menschen die Gele-

genheit, um eine Immobilie mit einem günstigen Kredit zu finanzieren, die sie sich unter anderen Umständen nicht geleistet hätten. Auch viele ausländische Investoren hat es in den deutschen Markt gezogen.

Erhöht die Europäische Zentralbank den Leitzinssatz, besteht die Gefahr, dass Käufer ihre Anschlussfinanzierung nicht zahlen können. In Deutschland seien die meisten Käufe allerdings relativ solide finanziert, erklären die Autoren der DIW-Studie gegenüber Spiegel Online.

In Städten wie München, in denen auch die Mietpreise stark steigen, besteht ein

Risiko für eine Blase vor allem auch dann, wenn der Zuzug abnimmt oder Menschen aus den Metropolen wegziehen, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können.

Im letzten Jahr hat sich das Preiswachstum in den Metropolen jedoch verlangsamt. In der DIW-Studie geht man daher davon aus, dass das Risiko für eine Preisblase bis Ende des Jahres auf 84 Prozent sinkt.

Ist jetzt der richtige Zeitpunkt für den Verkauf Ihrer Immobilie, bevor die Preise sinken? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir beraten Sie gerne.