

# Wie wahrscheinlich ist eine Immobilienblase?

In den meisten Regionen Deutschlands steigen die Immobilienpreise immer noch an. Daher steigt auch die Sorge, dass die Märkte überhitzen könnten. Experten sagen: „Es ist gut wachsam zu bleiben“.

Die Sorge um eine Überhitzung der Immobilienmärkte hat mittlerweile auch die höchsten Ebenen erreicht. Verschiedene Medien berichteten zuletzt unter Berufung auf Quellen mehrerer Nachrichtenagenturen, dass die Bundesregierung zunehmend Handlungsbedarf sieht, um eine Immobilienmarktkrise zu verhindern.

Experten hingegen sehen derzeit keine konkreten Anzeichen dafür, dass das Platzen einer Immobilienblase bevorsteht. Die aktuelle Preiseentwicklung in vielen Regio-

nen Deutschlands weckt dennoch Erinnerungen an ähnliche Entwicklungen in den USA in den Jahren 2006 und 2007. Dort stürzte eine heftige Immobilienmarktkrise viele Banken und zehntausende Menschen in den Ruin.

Weil die Zinsen niedrig waren, hatten die Banken bereitwillig Kredite an einkommensschwache Haushalte vergeben und es mit der Bonität nicht so genau genommen. Die Nachfrage war wie derzeit in Deutschland enorm und die Preise

schossen ins Unermessliche. In der folgenden Krise konnten viele Kredite dann nicht mehr bedient werden, die Immobilienpreise sanken schlagartig. Aber so etwas in Deutschland? Tatsächlich sind gerade bei der Kreditvergabe die Bonitätsrichtlinien hierzulande deutlich strenger als in den USA. Verschärfungen werden von der Politik gerade diskutiert.

Dennoch ist ein solches Szenario in ähnlicher Form durchaus auch in Deutschland vorstellbar.



Foto: © graphicstock

### **Bundesregierung bereitet sich vor**

So berichtete NTV Online unter Berufung auf mehrere deutsche Nachrichten-Agenturen, die Bundesregierung wolle Instrumente schaffen, um einer möglichen Überhitzung des deutschen Immobilienmarktes entgegenzuwirken. Eine Immobilienblase sei zwar nicht in Sicht, heißt es, dennoch wäre es richtig, Vorsorge für den Fall zu schaffen, dass es zu Fehlentwicklungen komme. Wörtlich heißt es in dem NTV-Bericht:

„In einer solchen Situation könnten die Hürden für neue Kredite dem Gesetzentwurf zufolge per Rechtsverordnung des Bundesfinanzministeriums erhöht werden.“

### **Künftig mehr Eigenkapital nötig?**

Der Gesetzentwurf sähe vor, dass bei einer Marktüberhitzung eine Obergrenze für den Fremdfinanzierungsanteil bei einem Immobilienkauf festgelegt werden

kann. Außerdem kann ein Zeitraum fixiert werden, in dem ein gewisser Anteil eines Kredites zurückgezahlt werden müsste.

Auch eine Grenze für die Schuldentragfähigkeit eines Kreditnehmers - bezogen auf sein Einkommen - könnte definiert werden. Möglich wäre zudem, dass eine Mindestrückzahlung vereinbart werden müsste - tilgungsfreie Kredite wären dann nicht mehr möglich. Nur so könne wirksam vermieden werden, dass Immobilienkredite nicht mehr bedient werden können, was wiederum Banken in die Krise führen könnte.

Zuletzt warnte immerhin keine Geringere als die Bundesbank davor, die Märkte könnten überhitzen. „Auf einer Veranstaltung in Frankfurt am Main warnte Bundesbankvorstand Andreas Dombret: „In den 127 Städten des Indikators der Bundesbank sind die Preise seit 2010 um fast 50 Prozent gestiegen; in den sieben Großstädten waren es gar mehr als 60 Prozent“ und warb dafür, auch weiterhin

die üblichen hohen Standards bei der Kreditvergabe anzulegen.

### **Experten sehen keine Krise nahen**

Ursache für die steigenden Preise ist nicht nur das anhaltende Niedrigzinsniveau sondern auch die Wohnraumverknappung in den Metropolen. Die sieben größten Städte Deutschlands lagen im Zuwanderungstrend. Nach Einschätzung des Wirtschaftsexperten Professor Dr. Harald Simons vom Empirica-Institut steht eine Kehrtwende bevor: „Wir haben aktuell die Top 7 in Deutschland betrachtet und dabei unser Augenmerk insbesondere auf Berlin und München gerichtet - diese Preissteigerung werden wir nicht mehr sehen. Wir gehen von einem Rückgang der realen Preise für Eigentumswohnungen aus in Höhe von einem Viertel bis zu einem Drittel in den nächsten 5 Jahren.“

Den Untersuchungen nach würden kleinere Städte an Attraktivität gewinnen, weil sie günstiger sind.