



Bundesbank warnt vor Immobilien-Blase

17.02.14

In Großstädten weichen die Immobilien-Preise um durchschnittlich 25 Prozent nach oben ab. Für den Fall einer längeren Niedrigzins-Phase kann eine Spekulationsblase nicht komplett ausgeschlossen werden, so der Bundesbank-Vorstand Dombret.



In den Großstädten weichen die Preise für Wohnimmobilien im Durchschnitt vermutlich um 25 Prozent nach oben ab, so die Bundesbank. (Foto: dpa)

Das extrem niedrige Zinsniveau könnte nach Ansicht der Bundesbank zu einer **Spekulationsblase** am Immobilienmarkt führen. Vorstand Andreas Dombret sagte dem Fernsehsender n-tv: „Für den Fall, dass wir eine weiterhin so langanhaltende Niedrigzinsphase haben bei so hoher Liquidität, kann man das **in Zukunft nicht komplett ausschließen**.“ Aktuell sei allerdings noch keine Spekulationsblase erkennbar, vielmehr übersteige die Nachfrage das Angebot und **treibe die Preise**. So seien in einigen deutschen Großstädten seit 2010 die Preise bereits um ein Viertel, in Einzelfällen sogar noch stärker gestiegen. Dombret bezeichnete dies als „signifikante“ Preissteigerungen.

Erste Warnungen hatte die Bundesbank bereits im Herbst ausgesprochen. Damals erklärten die Notenbanker, dass die Immobilienpreise in einigen besonders beliebten Stadtvierteln um gut 20 Prozent zu hoch seien. Dieser Trend hat sich fortgesetzt: „In den Großstädten weichen die Preise für Wohnimmobilien im Durchschnitt vermutlich um 25 Prozent nach oben ab“.

Im vergangenen Jahr verteuerten sich nach Berechnungen der Bundesbank Wohnimmobilien in 125 Städten um durchschnittlich **6,25 Prozent**. Den größten Preisanstieg gab es bei Eigentumswohnungen in Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf, die dort im Schnitt um neun Prozent teurer wurden. Seit Beginn des Preisauftriebs

2010 haben sich städtische Wohnimmobilien um fast ein Fünftel verteuert. Die Bundesbank schätzt, dass 2013 deutlich mehr als 177.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt wurden. Um den zusätzlichen Bedarf zu decken, seien aber rund 260.000 neue Einheiten pro Jahr erforderlich.

Banker beobachten vor allem bei **Mehrfamilienhäusern** steigende Preise. Diese hätten sich 2013 um 4,7 Prozent verteuert, während selbst genutzte Wohnimmobilien um 3,2 Prozent zulegten, wie der Verband Deutscher Pfandbriefbanken am Montag in Berlin mitteilte. „Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt angesichts der günstigen Finanzierungsbedingungen und der stabilen Einkommensperspektiven der Privathaushalte hoch“, erklärte Verbands-Chef Jens Tolckmitt.

Das sieht auch die Bundesbank so. Der durchschnittliche Zins für Wohnungsbaukredite sank 2013 auf 2,75 Prozent – der Leitzins der EZB auf das Rekordtief von 0,25 Prozent. Wegen der immer geringeren Finanzierungskosten sind Immobilien für immer mehr Käufer erschwinglich geworden. Im vergangenen Jahr vergaben die Banken 2,25 Prozent mehr Wohnbaukredite an private Haushalte. Aus Sicht der Bundesbank ist diese Steigerung noch moderat.

Die Preise steigen auch, weil sich die Deutschen immer größere Wohnungen und Häuser leisten. Wohnte ein Bundesbürger 1998 laut Statistischem Bundesamt im Schnitt auf **39 Quadratmetern**, waren es 2012 nach Reuters-Berechnungen knapp 46 Quadratmeter. Nach einer Studie des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung (BiB) wächst die Pro-Kopf-Wohnfläche vor allem wegen der zunehmenden Zahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten. Ein weiterer Grund sei die wachsende Zahl von rüstigen Senioren. Sie blieben immer länger in der Wohnung, in der einst die ganze Familie gelebt hat.