

## Immobilienboom Gefährliche Gaga-Preise auf dem Wohnungsmarkt



### **Weil Kaufpreise stärker steigen als das Einkommen, können sich immer weniger Menschen ein Eigenheim leisten.**

Immobilien in Großstädten werden immer teurer. Experten fürchten, dass sich das bald ändern könnte - und viele Deutsche dann hoch verschuldet sind.

#### **Analyse von Benedikt Müller und Steffen Uhlmann, München/Berlin**

Wer im Jahr 2010 eine Eigentumswohnung in einer deutschen Großstadt gekauft hat, der hat - Stand jetzt - eine ziemlich gute Entscheidung getroffen. Denn seitdem sind Immobilien in den größten Städten im Durchschnitt um gut 40 Prozent teurer geworden. Das hat die Deutsche Bundesbank ausgerechnet.

Wer dagegen jetzt, im Jahr 2016, über den Kauf einer Immobilie nachdenkt, der fragt sich, ob die Preise nicht zu stark gestiegen sind. Fachleute drücken ihre Sorgen immer deutlicher aus: "Wem es bei den mittlerweile seit fünf Jahren kräftig steigenden Häuserpreisen langsam mulmig zumute wird, sollte seinem Bauchgefühl ruhig vertrauen", schreibt Commerzbank-Analyst Marco Wagner. Die Gefahr: Sollten die Kreditzinsen wieder steigen und der Preisanstieg nachlassen, könnten viele Schuldner in Probleme geraten.

Doch noch geht der Boom ungebremst weiter: Im vergangenen Jahr verteuerten sich Eigentumswohnungen in Westdeutschland durchschnittlich um 7,2 Prozent, im Osten um 6,2 Prozent. So steht es im Frühjahrsgutachten, das der Zentrale Immobilien-Ausschuss (ZIA) am Dienstag vorgestellt hat. Demnach stiegen die Wohnungspreise etwa in Stuttgart um 19 Prozent. Schlichtweg "gaga", sagt Harald Simons, Vorstand des Forschungsinstituts Empirica: "Der Kaufpreis steht in keinem Verhältnis mehr zum Ertrags- oder Nutzwert der Wohnung." Es sind vier Aspekte, welche die Experten nun beunruhigen.

### **Die Renditen**

Auf einem normalen Wohnungsmarkt müssten sich die Kaufpreise ähnlich entwickeln wie die Mieten. Denn das Mietniveau bestimmt den regelmäßigen Gewinn. Doch gerade bei Stadtwohnungen steigen die Kaufpreise zurzeit deutlich schneller als die Mieten. "Die Mietpreisanstiege haben in ganz Deutschland an Schwung verloren", sagt Simons. Dem ZIA zufolge sind die Mieten bei Neuverträgen im Westen um durchschnittlich 3,7 Prozent gestiegen, im Osten um 1,2 Prozent. Offenbar zeigt die Mietpreisbremse Wirkung.

"Die Entkopplung der Kaufpreise von den Mieten ist ein Anzeichen, dass Investoren darauf bauen, dass sie die Immobilie in Zukunft zu höheren Preisen verkaufen können - unabhängig von der allgemeinen Marktentwicklung", sagt Claus Michelsen vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung. "Das ist das, was man allgemein als spekulatives Verhalten bezeichnet."

## **Die Verschuldung**

Den Traum vom Eigenheim können sich viele Käufer nur erfüllen, weil die Zinsen zurzeit so niedrig sind. 2015 ist der durchschnittliche Zinssatz bei Hypothekendarlehen unter zwei Prozent gefallen. Banken und Bausparkassen melden ein wachsendes Finanzierungsgeschäft. "Wir beobachten zurzeit eine auffällig starke Ausweitung der Kreditvergabe", sagt Michelsen.

Was Experten beunruhigt: Immer häufiger gewähren Banken auch dann ein Darlehen, wenn der Käufer weniger als 20 Prozent des Preises an Eigenkapital mitbringt. "Zurzeit kaufen viele Menschen hierzulande eine Immobilie, obwohl sie sich die Finanzierung nicht leisten könnten, wenn die Darlehenszinsen wieder steigen sollten", sagt Andreas Hubert, Vize-Präsident des Immobilienverbands Deutschland. Diese Eigentümer könnten bei höheren Zinsen Probleme bekommen, ihre Kredite zu bedienen.

## **Die Einkommen**

Dass sich viele Immobilienkäufer stärker verschulden, liegt auch daran, dass die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren deutlich stärker gestiegen sind als die Einkommen. Beispielsweise kostet heute eine Immobilie in Berlin im Schnitt knapp das Neunfache des durchschnittlichen Jahreseinkommens. Vor zehn Jahren war es noch gut das Sechsfache, rechnet Empirica vor.

Das bedeutet: Ein immer kleinerer Teil der Gesellschaft kann sich überhaupt noch ein Eigenheim in gefragten Gebieten leisten. "Wenn sich die Immobilienpreise vom durchschnittlichen Einkommen abkoppeln, verschiebt sich die Eigentümerstruktur", sagt Wirtschaftsforscher Michelsen.

## **Die Zukunft**

Wie lange die Kaufpreise und Mieten noch steigen werden, ist umstritten. "Gute Gründe sprechen dafür, dass sich dieser Trend auf absehbare Zeit fortsetzen wird", schreibt Commerzbank-Analyst Marco Wagner. Denn die hohe Zuwanderung erhöhe auch die Nachfrage nach Wohnungen. Die Europäische Zentralbank hält die Zinsen weiterhin niedrig. Und dank der guten Konjunktur wollen sich weiterhin viele Menschen den Traum vom Eigenheim erfüllen. Empirica-Vorstand Simons glaubt allerdings, dass es über kurz oder lang zu einer Preiskorrektur nach unten kommen könnte - um "mindestens 20 Prozent", wie er am Dienstag sagt. Nur die Jahreszahl will Simons nicht vorhersagen