

Wie lange dauert der Immobilienboom noch an?

IMMOBILIEN In begehrten Metropolen Deutschlands steigen Mieten und Kaufpreise scheinbar unaufhaltsam. Droht die Blase zu platzen?

VON ALEXANDER STURM, DPA

FRANKFURT/MAIN. Auf den Immobilienmärkten in Deutschlands Großstädten wiederholt sich seit Jahren dasselbe Spiel: Mieten und Kaufpreise klettern stetig. Viele fragen sich: Kann das noch normal sein? Oder ist es eine Blase, die irgendwann platzt?

Wie stark sich die Wohnungsmärkte erhitzen, zeigen Daten des Immobilienspezialisten Jones Lang Lasalle (JLL). In den begehrtesten Großstädten stiegen 2016 die Mieten um acht Prozent. Das sei ein neues Rekordjahr, sagt JLL-Experte Roman Heidrich.

Höhere Hürden bei neuen Krediten

Der rasante Anstieg alarmiert auch die Bundesregierung. Sie plant Instrumente, mit der die Finanzaufsicht BaFin vorbeugend und schnell bei drohenden Immobilienblasen eingreifen kann. So sollen etwa höhere Hürden bei neuen Krediten für Wohnimmobilien möglich sein.



Experten glauben, dass die Preise in Berlin stark fallen könnten. Foto: dpa

In Sorge ist auch die Bundesbank. Sie sieht in den Großstädten starke Überhitzungen. Der Preisanstieg lässt sich nicht einfach erklären: „Insgesamt dürfte die erhöhte Preisdynamik bei Wohnimmobilien über diejenige Entwicklung hinausgegangen sein, die durch demografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angelegt ist“, schreibt die Bundesbank. Gibt es also eine Blase, die irgendwann platzt?

Der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) geht von Preisrückgängen von bis zu einem Drittel in Großstädten aus. Auch sei in manchen Metropolen ein Ende des Mietanstiegs bei Neuverträgen in Sicht. „Für Berlin gilt: The party is over“, sagte Studienautor Harald Simons vom Forschungsinstitut Empirica. „Jeder Zyklus ist einmal vorbei“, sagt Empirica-Geschäftsführer Reiner Braun. Nach seinen Daten

GRÜNDE FÜR DEN BAUBOOM

- **Die Mieten** in begehrten Großstädten sind 2016 um acht Prozent gestiegen.
- **Die Kaufpreise** legten um zehn Prozent zu. Seit 2004 steht so ein Plus zwischen 56 Prozent in Köln und 115 Prozent in Berlin.
- **Ein Grund** für den Bauboom sind die Niedrigzinsen, die Immobilienkredite erschwinglicher machen und die Renditen an den Finanzmärkten drücken, so dass Investoren in die Wohnungsmärkte strömen.
- **Die Zuwanderung** lässt die Einwohnerzahlen in Großstädten steigen – der Bedarf an Wohnungen steigt.
- **Es gibt außerdem** ein zu geringes Angebot: Nur ein Drittel der benötigten Wohnungen wurde zwischen 2011 und 2015 neu gebaut. (dpa)

wachsen in bundesweit 227 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten Mieten und Kaufpreisen nicht mehr im Gleichklang. In Hamburg oder Berlin könnten die Preise um ein Viertel fallen, in München um ein Drittel.

Braun sieht eine Gefahr in steigenden Zinsen. Sie machen Immobilienkredite teurer und alternative Anlagen attraktiver – und setzen so Kaufpreise unter Druck. Dies hänge aber vom

Tempo der Zinswende ab und ob es Wirtschaftsschocks gebe.

Doch ein starker Anstieg der Zinsen ist nicht in Sicht. So hat die Europäische Zentralbank ihre Anleihenkäufe erst verlängert – und mit dem billigen Geld den Zyklus für Immobilien. Auch die deutsche Konjunktur ist robust. Die Preise dürften weiter steigen, folgert Commerzbank-Analyst Ralph Solveen. „Je länger der Boom anhält, desto größer wird die Gefahr, dass es zu massiven Übertreibungen kommt.“

Gewöhnliche Bereinigung?

Die Analysefirma Bulwiengesa hält zwar moderate Rückgänge in den kommenden Jahren für „nicht unwahrscheinlich“. Sie glaubt aber nicht an Preiseinbrüche von bis zu einem Drittel. Großstädte zögen weiter Menschen an.

Wahrscheinlicher als eine Blase mit Preiseinbrüchen sei eine gewöhnliche Bereinigung, meint Stefan Mitropoulos, Immobilienexperte bei der Landesbank Helaba. So seien auch vom Ende der 80er Jahre bis Mitte der 90er Jahre die Immobilienpreise in Deutschland ebenfalls stark gestiegen, im Mittel um fast 50 Prozent. Danach gab es eine Phase mit jahrelang leicht fallenden oder stagnierenden Preisen – ein Szenario, das sich wiederholen könnte.