

Immobilienblase als Risiko auf dem Wohnungsmarkt

Steuert Deutschland auf eine Immobilienblase zu? Mitten im Wahlkampf vertreten die Parteien verschiedene Ansichten. Dabei kooperieren CDU und FDP in ihrer Meinung, dass ein Eingreifen der Politik nicht notwendig wäre. Dabei ist die CDU gegen die Verschärfung der Richtlinien für die Kreditvergabe. Die FDP orientiert sich an den Vorgaben der EU. Diese würden die Vergabekriterien für Immobilienkredite verändern, aber nicht verschärfen. Diese Meinung vertrat in der Vergangenheit auch die SPD. Während die Grünen sich in einer abwartenden Haltung zeigen, fordert Die Linke eine Regulierung der Kreditvergabe für Wohnraum inklusive Wohnraumkreditregister. Doch welche Maßnahmen würden Erfolg bringen und was wird unter einer Immobilienblase überhaupt verstanden? Gibt es Gründe, warum das Thema nach den Problemen mit Büroimmobilien in den neuen Bundesländern in den Jahren der Jahrtausendwende wieder aktuell ist?

Günstige Kredite fördern den Kauf von Wohnraum

Seit mehreren Jahren setzt die Politik der Europäischen Zentralbank auf niedrige Zinsen. Gegenwärtig beträgt der Leitzins null Prozent. Dies steht mit der Währungskrise des Euro in Zusammenhang. Länder wie Griechenland, Irland oder Spanien, die hoch verschuldet sind, könnten teure Kredite nicht bedienen. Die niedrigen Zinsen sollen den Euro dauerhaft stabilisieren. Diese Politik hat zur Folge, dass nicht nur die Zinsen für die hoch verschuldeten Zinsen niedrig gehalten werden, sondern auch für Kredite, die zum Zwecke des Konsums und Bauherren aufgenommen werden. Dies hat zu einem Bauboom geführt, der sich vor allem auf die Randlagen der großen Städte konzentriert. Gleichzeitig ist ein starker Zuzug in die urbanen Gebiete zu verzeichnen. Es herrscht Wohnraumknappheit. Neubauten können aufgrund begrenzter Kapazitäten oftmals nicht realisiert werden.

Wird in den Städten gebaut, vergeht einige Zeit, bis die Wohnungen bezugsfertig sind. In der Folge verteuern sich die Mieten. In Städten wie Frankfurt am Main, München oder Berlin hat dies dazu geführt, dass Menschen aus ihren Wohnungen ausziehen müssen, weil sie sich die Miete nicht mehr leisten können. Häuser in zentralen Lagen werden teilweise zu astronomisch hohen Preisen verkauft. Aufgrund der günstigen Kredite entscheiden sich viele, die bislang teure Mieten gezahlt haben, für das Bauen für einen billigen Kredit. Genau in dieser Entwicklung liegt die Gefahr einer Immobilienblase.

Kehrseite der Überbewertung von Immobilien

Der maßlose Preisanstieg als Folge der Überbewertung von Immobilien hat irgendwann einen Höchststand erreicht. Diese Gefahr ist derzeit nicht auszuschließen. Menschen, die dem Bauboom folgen, ziehen weg. Es werden Wohnungen frei. In der Folge sinken die Mieten. Wenn sich Familien den Kredit bei einer Neubewertung aufgrund steigender Zinsen in zehn oder 15 Jahren nicht mehr leisten können, müssen sie verkaufen. Es entsteht ein Überangebot an freien Häusern und Wohnungen, was zu einem Verfall der Preise führt.

Eine solche Immobilienblase konnte in Deutschland letztmalig in den Jahren 1999 bis 2002 beobachtet werden. Die Neubauten von Büros wurden in den Neuen Bundesländern so massiv gefördert, dass es zu einem dramatischen Leerstand kam, der mit einem starken Preisverfall einherging. Aktuell besteht die Gefahr einer Immobilienblase bei Häusern und Wohnungen, die plötzlich an Wert verlieren, wenn es durch den Bauboom auf der einen und den Wegzug von Mietern aufgrund der zu hohen Kosten auf der anderen Seite zu einem Leerstand kommt. Der Preisverfall hat zur Folge, dass Eigentümer von Häusern von Wohnungen binnen kurzer Zeit einen hohen Wertverlust ihrer Immobilien in Kauf nehmen müssen. Aufgabe der Politik ist es, mit entsprechenden Maßnahmen entgegenzusteuern.

WAS IST DIE IMMOBILIENBLASE?



Alle sprechen über eine mögliche Immobilienblase in Deutschland. Aber was ist das überhaupt? Die WIB24 erklärt es Ihnen:

ZINSEN SIND NIEDRIG

Seit mehreren Jahren setzt die Politik der Europäischen Zentralbank auf niedrige Zinsen. Momentan beträgt der Leitzins 0%. Dies steht mit der Währungskrise des Euro in Zusammenhang. Die niedrigen Zinsen sollen den Euro dauerhaft stabilisieren.



NACHFRAGE ÜBERSTEIGT DAS ANGEBOT

Es gibt viel mehr Interessenten für Immobilien, als es Angebote gibt.

PREISE STEIGEN

Die Verkaufspreise für Immobilien steigen. Da es so viele Interessenten gibt, können Verkäufer mehr Geld verlangen. Durch die günstigen Zinsen, können mehr Menschen Kredite für teurere Immobilien abschließen.



KAUFPREISE ERREICHEN MAXIMUM

Die Kaufpreise steigen schneller, als Mieten und Löhne. Irgendwann ist ein absolutes Maximum erreicht. Wenn sich Familien den Kredit bei einer Neubewertung aufgrund steigender Zinsen nicht mehr leisten können, müssen sie verkaufen.

IMMOBILIENBLASE PLATZT

Es entsteht ein Überangebot an freien Häusern und Wohnungen, was zu einem Verfall der Preise führt. Der Preisverfall hat zur Folge, dass Eigentümer von Häusern von Wohnungen binnen kurzer Zeit einen hohen Wertverlust ihrer Immobilien in Kauf nehmen müssen.

