



Keine Anzeichen für gesamtwirtschaftlich riskante Immobilienblase - Preisanstieg in einigen Städten jedoch spekulationsgetrieben

Keine Anzeichen für gesamtwirtschaftlich riskante Immobilienblase - Preisanstieg in einigen Städten jedoch spekulationsgetrieben
DIW Berlin untersucht Immobilienpreise in mehr als 100 Städten nach Anzeichen spekulativer Preisblasen - Für den Gesamtmarkt geben die Forscher Entwarnung - In 40 Städten, darunter München, Köln, Hamburg und viele Universitätsstädte, sind jedoch Preisblasen auf Teilmärkten wahrscheinlich
In Deutschland droht nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) derzeit keine gesamtwirtschaftlich riskante Immobilienpreisblase. "Die Struktur des deutschen Immobilienmarktes ist insgesamt weiterhin gesund", so das Fazit der DIW-Experten Konstantin Kholodilin, Claus Michelsen und Dirk Ulbricht. Allerdings fanden die Forscher in 40 der untersuchten 127 Städte Anzeichen für spekulationsgetriebene Preisblasen auf Teilmärkten: In 31 Städten scheinen die Kaufpreise am relativ kleinen Markt für Neubauten überhitzt, in neun sind die Bestandswohnungen betroffen. In den meisten Fällen werde der Preisanstieg von der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum getragen. Gegen eine Blasenbildung auf dem Gesamtmarkt spreche auch, dass der Zinssatz für Immobilienkredite im Schnitt langfristig gebunden sei und keine auffälligen Entwicklungen bei der Kreditvergabe zu erkennen seien. Das stabile Kreditvolumen zeige auch, dass die gesamtwirtschaftlichen Gefahren der Immobilienpreisentwicklung weiterhin überschaubar seien. "Politische Interventionen halten wir derzeit nicht für notwendig", urteilen die Experten. "Trotzdem sollten die Entwicklungen auch an den regionalen Immobilienmärkten genau beobachtet werden."
Wissenschaftlich lassen sich Fehlentwicklungen am Gesamtmarkt nur schwer erkennen. Für ihre Studie haben die DIW-Forscher deswegen umfangreiche, regional aufgeschlüsselte Miet- und Kaufpreisdaten des Immobilienanalysten Bulwiengesa AG analysiert und mit einem neuen statistischen Testverfahren auf Anzeichen spekulativer Preisblasen untersucht. Der Forschungsfokus lag dabei auf den regionalen Wohnungsmärkten. Dort werden spekulative Tendenzen bereits sichtbar, bevor sie in deutschlandweiten Indizes erkennbar sind. Als Indikator für die Risikobereitschaft von Investoren gilt das Verhältnis von Preisen zu Mieten. Ein deutlicher Anstieg dieser Relation ist ein mögliches Anzeichen spekulativer Preisentwicklungen. "Zwar sind die Immobilienpreise in einigen Regionen seit 2010 deutlich gestiegen, die Kaufpreise haben sich aber überwiegend in ähnlichem Maß entwickelt wie die Mietpreise", so die Autoren.
Die gesamtdeutschen Trends, die die Wissenschaftler auf Grundlage der regionalen Daten ermittelten, wiesen keine Anzeichen für spekulationsgetriebene Entwicklungen auf. Insgesamt wurden Eigentumswohnungen in Deutschland zwischen 2010 und 2013 im Schnitt um 17 Prozent teurer. In Hamburg stiegen die Preise um etwa 23 Prozent, in Oberhausen waren es hingegen nur neun Prozent. Die realen Bauinvestitionen stiegen um rund 16 Prozent. "In den Großstädten wächst die Nachfrage durch den Zuzug von Menschen aus dem In- und Ausland. Dazu kommen die angesichts globaler Unsicherheiten auf den vermeintlich sicheren deutschen Immobilienmarkt drängenden Investoren sowie das günstige Zinsniveau", erläutern die DIW-Forscher. Die Anzeichen für eine spekulative Immobilienpreisblase am deutschen Immobilienmarkt insgesamt seien jedoch nach wie vor sehr schwach und die gesamtwirtschaftlichen Gefahren angesichts der stabilen Entwicklung der Kredite gering. "Mit dem starken Anstieg gehen daher derzeit keine unmittelbaren Risiken einher." Für die politischen Entscheidungsträger sei dies jedoch kein Anlass zur Sorglosigkeit, urteilen die Forscher. Sie raten dazu, die problematischen Entwicklungen an den Teilmärkten genau im Blick zu halten.
Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin
Mohrenstraße 58
10117 Berlin
Deutschland
Telefon: +49 030/897 89 0
Telefax: +49 (030) 897 89-200
Mail: postmaster@diw.de
URL: <http://www.diw.de>  http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pinr_=581625 width="1" height="1">

Pressekontakt

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin

10117 Berlin

diw.de
postmaster@diw.de

Firmenkontakt

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin

10117 Berlin

diw.de
postmaster@diw.de

Das DIW Berlin ist das größte Wirtschaftsforschungsinstitut in Deutschland. Es ist als unabhängiges Institut ausschließlich gemeinnützigen Zwecken verpflichtet und betreibt Grundlagenforschung und wirtschaftspolitische Beratung. 1925 wurde das DIW Berlin als Institut für Konjunkturforschung gegründet und erhielt einige Jahre später seinen heutigen Namen. Den Sitz hat es seit seiner Gründung in Berlin.