



Geringe Gefahr einer Immobilienkrise in Deutschland

Geringe Gefahr einer Immobilienkrise in Deutschland
DIW Berlin: Keine steuerlichen Anreize bieten
Die Gefahr einer flächendeckenden Immobilienblase ist in Deutschland vergleichsweise gering. Zu diesem Ergebnis kommt das DIW Berlin trotz der jüngsten Preissteigerungen und anziehenden Mieten in den Metropolregionen. Es sind nicht zuletzt die institutionellen Rahmenbedingungen, die hier einer spekulativen Preisblase entgegenwirken. "Wichtig ist vor allem, keine zusätzlichen steuerlichen Anreize zu setzen. Dies würde die Gefahr erhöhen, dass sich eine Preisblase bildet", sagt DIW-Experte Christian Dreger und sieht damit die jüngsten Überlegungen zur Wiedereinführung der Eigenheimzulage kritisch. Problematisch ist auch die Tendenz bei den Banken, Hypothekenkredite mit immer geringeren Eigenkapitalanteilen an private Haushalte zu vergeben. Die Wahrscheinlichkeit einer auf Spekulation basierenden Preisblase auf den Immobilienmärkten steigt bei einer expansiven Geldpolitik mit niedrigen Realzinsen, wie dies gegenwärtig der Fall ist. Verschärfend hinzu kommt eine die Nachfrage antreibende Flucht in Immobilien wegen der Schuldenkrise im Euroraum. Neben den Liquiditäts- und Kreditbedingungen gibt es jedoch eine Reihe von weiteren Ursachen für das Entstehen von Immobilienpreisblasen. Die DIW-Ökonomen Christian Dreger und Konstantin Kholodilin haben die institutionellen Rahmenbedingungen in jenen Ländern untersucht, die in den vergangenen Jahren oder aktuell mit krisenhaften Entwicklungen auf den Immobilienmärkten zu kämpfen hatten oder haben. So trugen in Spanien beispielsweise variable Hypothekenzinsen, die weitverbreitete Verbriefung von Forderungen und die Umwandlung von Agrarland in Bauland wesentlich zur späteren Immobilienkrise bei. Die Immobilienblase in den Niederlanden wurde dagegen vor allem durch Steuererleichterungen angeheizt. Um von der Kreditsubvention zu profitieren, haben viele Niederländer sogar ihre Häuser zur Ausweitung ihrer Konsumausgaben beliehen. Das Ergebnis: Die Hypothekenschulden sind in den Niederlanden gemessen an der Wirtschaftsleistung weltweit die höchsten. Auch in den skandinavischen Ländern hat die Fiskalpolitik falsche Anreize gesetzt. So sind zum Beispiel Kreditraten steuerlich absetzbar, Mieten hingegen nicht. In den USA haben Verbriefungen in Verbindung mit variablen Zinsen eine entscheidende Rolle bei der Entstehung der sogenannten Subprime-Krise gespielt. Variable Zinsen waren auch bei den Immobilienkrisen in Großbritannien und Irland relevant. In Deutschland agieren die Banken bei der Vergabe von Hypothekenkrediten eher konservativ mit strengen Bonitätsprüfungen, einem hohen Eigenkapitalanteil am Kaufwert und vorwiegend fester Verzinsung, damit die Belastung für die Darlehensnehmer leichter kalkulierbar ist. Die Zahl der vergebenen Hypothekenkredite ist seit Jahren praktisch konstant, das Verhältnis zwischen dem Bestand der Hypothekenkredite und dem Bruttoinlandsprodukt sogar gesunken. Die Preise stagnierten jahrelang, die Trendumkehr der jüngsten Zeit dürfte weniger auf Spekulation, sondern auf Wohnungsmangel in den Metropolen zurückzuführen sein. Trotzdem sind die Ergebnisse der Vergleichsstudie nicht als Entwarnung zu verstehen: "Die Gefahr von spekulativen Preisblasen bleibt in einem niedrigen Zinsumfeld latent vorhanden, insbesondere wenn die deutsche Wirtschaft dauerhaft einen höheren Wachstumskurs einschlagen sollte und die Banken ihre Standards lockern", so Konstantin Kholodilin.
Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW Berlin
Mohrenstraße 58
10117 Berlin
Telefon: +49 030/897 89 0
Telefax: +49 (030) 897 89-200
Mail: postmaster@diw.de
URL: <http://www.diw.de>

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.