

Presseinformation

Rüdiger Schoß
Pressereferent

Landesbank Baden-Württemberg
Am Hauptbahnhof 2
70173 Stuttgart
Telefon 0711 127-76432
Telefax 0711 127-6676432
Ruediger.Schooss@LBBW.de
www.LBBW.de

9. Juli 2018

LBBW Research

Immobilienpreise steigen langsamer

Der Preisanstieg im deutschen Immobilienmarkt wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen, allerdings mit deutlich verminderter Geschwindigkeit. Trotz moderater Überbewertungen sieht das LBBW Research in einer aktuellen Studie weiter keine Anzeichen für eine Blasenbildung.

Die seit Mitte 2010 anhaltenden Preissteigerungen am deutschen Immobilienmarkt haben sich auch im vergangenen Jahr fortgesetzt. „Die Preise am Gesamtmarkt stiegen 2017 um durchschnittlich 8 Prozent, wobei Wohnimmobilien um 8,3 Prozent und Gewerbeimmobilien um 7 Prozent zulegen“, sagt Uwe Burkert, Chefvolkswirt der LBBW. Er rechnet damit, dass sich diese starken Preissteigerungen abschwächen, sieht aber weiterhin Luft nach oben: „Trotz der Preissteigerungen der vergangenen Jahre befinden wir uns noch nicht auf dem Höhepunkt.“

Wohnungspreise haben sich seit 2010 verdoppelt

Seit 2010 sind die deutschen Immobilienpreise insgesamt um 45 Prozent gestiegen. Mit einem Plus von 48 Prozent hat der Wohnimmobilienmarkt dazu besonders beigetragen. Dies ist im europäischen Vergleich allerdings noch immer moderat,

sagt Burkert. In den vergangenen Jahrzehnten waren die Preise in anderen europäischen Staaten wie Spanien, Irland oder Großbritannien gestiegen, während sie in Deutschland bis 2010 stabil blieben. „Das ist vor allem auf die relativ konservative Finanzierungsstruktur mit langen Zeiträumen, fixem Zins und regelmäßigen Tilgungen zurückzuführen“, urteilt Burkert.

In der am Montag in Stuttgart veröffentlichten Studie untersuchte das LBBW-Research die Entwicklung in den sieben größten deutschen Metropolen, den nächstgrößeren 127 Großstädten und schließlich in Gesamtdeutschland. Basis der Analyse war der LBBW Hauspreisindikator. Dieser ergibt sich aus dem Mittelwert der drei Teilindikatoren „Reale Hauspreisentwicklung“, „Preis-Einkommens-Verhältnis“ sowie „Preis-Miet-Verhältnis“, und wird jeweils mit dem langfristigen Trend seit 1990 verglichen. „Dabei zeigt sich, dass in den Top-Sieben-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart eine Überbewertung von 38 Prozent herrscht“, sagt Burkert. Als einen der Gründe dafür hat das LBBW Research die anhaltende Urbanisierung ausgemacht. Aufgrund ihrer Marktgröße sind die deutschen Top-Sieben-Städte für Investoren aus dem In- und Ausland attraktiv. Auch Eigentumswohnungen sind vor allem wegen der unterschiedlichen Preisentwicklung deutlich höher bewertet als Einfamilienhäuser, zeigt der Hauspreisindikator.

Keine Blase trotz Überbewertung

Preisblasen sieht das LBBW Research aber bislang nicht, weil Immobilien gemessen an wichtigen Kennzahlen weiter unterhalb des langfristigen Durchschnitts bewertet seien. Auch das Kreditwachstum lag am Ende des ersten Quartals 2018 mit 4,7 Prozent immer noch knapp unter dem langfristigen Durchschnitt seit Januar 1982 bis heute. Dieser liegt bei 4,8 Prozent. Es werden also derzeit nicht übermäßig viele Immobilienkäufe finanziert. „Um von einer Blase zu

sprechen, müsste es neben einem überzogenen Bewertungsniveau auch viele spekulative Käufe auf Pump geben“, sagt Burkert. „All das ist nicht der Fall. Allerdings sind die Voraussetzungen für das Entstehen einer Blase zweifellos vorhanden.“ Dafür spreche etwa das anhaltende Niedrigzinsumfeld, das insbesondere institutionelle Anleger auf der Suche nach einer auskömmlichen Rendite bei Immobilien zugreifen lasse. Momentan jedoch seien zwar die Wohnungspreise in den sieben wichtigsten deutschen Metropolen übertrieben hoch – nicht jedoch in den kleineren untersuchten Städten.