

# Übertreibungen in den Städten

Die Bundesbank kritisiert die  
Preissteigerungen für Immobilien

**Frankfurt/Berlin** – Teils extreme Preissteigerungen bei Wohnimmobilien in Deutschland bereiten der Bundesbank Sorge. „Die Preisübertreibungen in den Städten betragen gemäß aktuellen Schätzergebnissen im vergangenen Jahr zwischen 15 Prozent und 30 Prozent“, schreibt die Notenbank in ihrem Monatsbericht Februar. „Die Preisabweichungen nahmen vor allem bei Eigentumswohnungen in den Großstädten zu.“

Auch die amtlichen Gutachterausschüsse sehen deutliche Überhitzungen in bestimmten Städten. Ein Ende des Immobilienbooms sei aber trotzdem nicht in Sicht. „Es ist nicht absehbar, dass das Investitionsvolumen zurückgeht“, sagte Peter Ache, der Geschäftsstellenleiter des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse. 2016 dürften Immobilien für mehr als 210 Milliarden Euro den Besitzer gewechselt haben. Die Gefahr einer Immobilienblase erkennen die Ausschüsse noch nicht.

Die Bundesbank beobachtet, dass die Preise für Häuser und Wohnungen 2016 „spürbar“ und stärker als im Vorjahr angezogen haben. Überdurchschnittlich hoch sei die Preisdynamik erneut in sieben Großstädten gewesen, in denen sich Wohnraum schon in den Jahren zuvor am stärksten verteuert hatte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Auch die Wohnungsmieten nahmen spürbar zu.

Ein Teil der Preissteigerungen erklärt sich damit, dass gerade in Ballungsräumen Wohnraum stark gefragt ist. Käufern hilft, dass Immobilienkredite wegen der Niedrigzinsen extrem günstig sind. Laut Bundesbank reichen solche Faktoren zu Erklärung allein aber nicht aus: „Insgesamt dürfte die im Berichtsjahr erhöhte Preisdynamik bei Wohnimmobilien über diejenige Entwicklung hinausgegangen sein, die durch demografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angelegt ist, und auch die weiter ermäßigten Finanzierungskosten können nur einen Teil der zusätzlichen Dynamik erklären.“

Der Arbeitskreis gewinnt seine Erkenntnisse aus den Kaufverträgen. Auffällig seien zunehmende Investitionen in Mehrfamilienhäuser. Die Preise für Bauland zögen gerade in Städten ungewöhnlich stark an. „Das sind die Investoren, die vermehrt ein Interesse daran haben, Mehrfamilienhäuser zu bauen“, sagte Ache. Von der Zurückhaltung zu Zeiten der Finanzkrise 2007/08 sei nichts zu spüren. **DPA**