

Wir bieten anwendungsorientierte wirtschaftspolitische
Forschung seit 1950.



Platzt die Immobilienpreisblase? Eine volkswirtschaftliche Analyse

2 Experten 3 Meinungen?

IMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

Der Mythos von der Immobilienblase

Droht dem deutschen Immobilienmarkt eine Preisblase? Die Geldschwemme der EZB stärkt diese Befürchtung. Doch ein Vergleich zum Jahr 2004 zeigt: Deutschland ist noch weit von einer Blase entfernt.

Quelle: <http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-in-deutschland-der-mythos-von-der-immobilienblase/11325202.html>

Bundesbank-Vorstand Dombret warnt vor Immobilienpreisblase

28.01.2015 - 15:48 | Quelle: Dow Jones Newswire Web



Von Hans Bentzien

Quelle: <http://www.finanztreff.de/news/bundesbank-vorstand-dombret-warnt-vor-immobilienpreisblase/10273595>

Kaum Anzeichen für deutschlandweite Immobilienpreisblase

Pressemitteilung vom 18.02.2015

Trotz steigender Immobilienpreise gibt es kaum Hinweise auf eine deutschlandweite Preisblase bei Wohnungen und Wohnhäusern. Eine darauf hindeutende explosive Preisentwicklung ist nur in einzelnen Regionen zu beobachten. Zu diesem Ergebnis kommt das zweite Immobilienpreis-Monitoring des RWI auf Basis von Daten des Internet-Immobilienportals „ImmobilienScout24“. Es liefert ein regionales Monitoring auf der Ebene von Arbeitsmarktregionen.

Quelle: <http://www.rwi-essen.de/presse/mitteilung/186/>

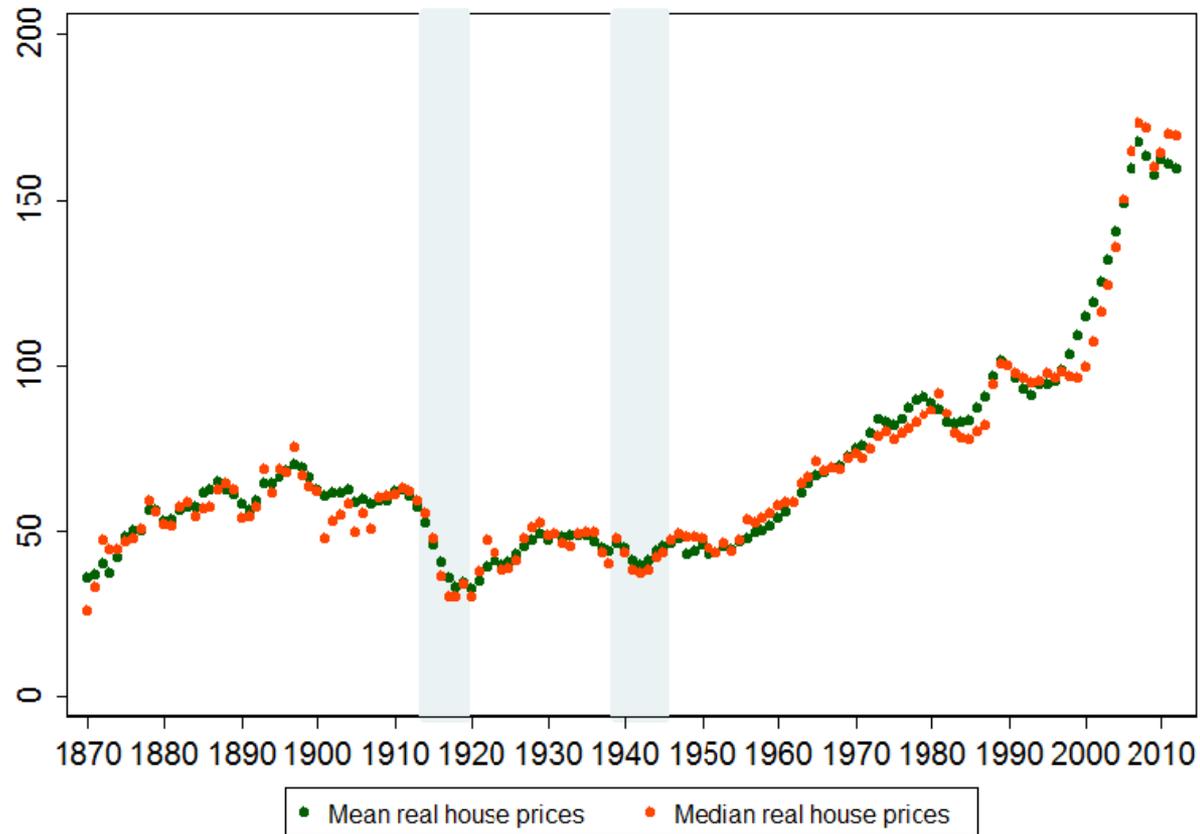
Immobilien

Moody's warnt vor Hauspreisblase

★★★★★

Quelle: <http://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/immobilien-moodys-warnt-vor-hauspreisblase/12083426.html>

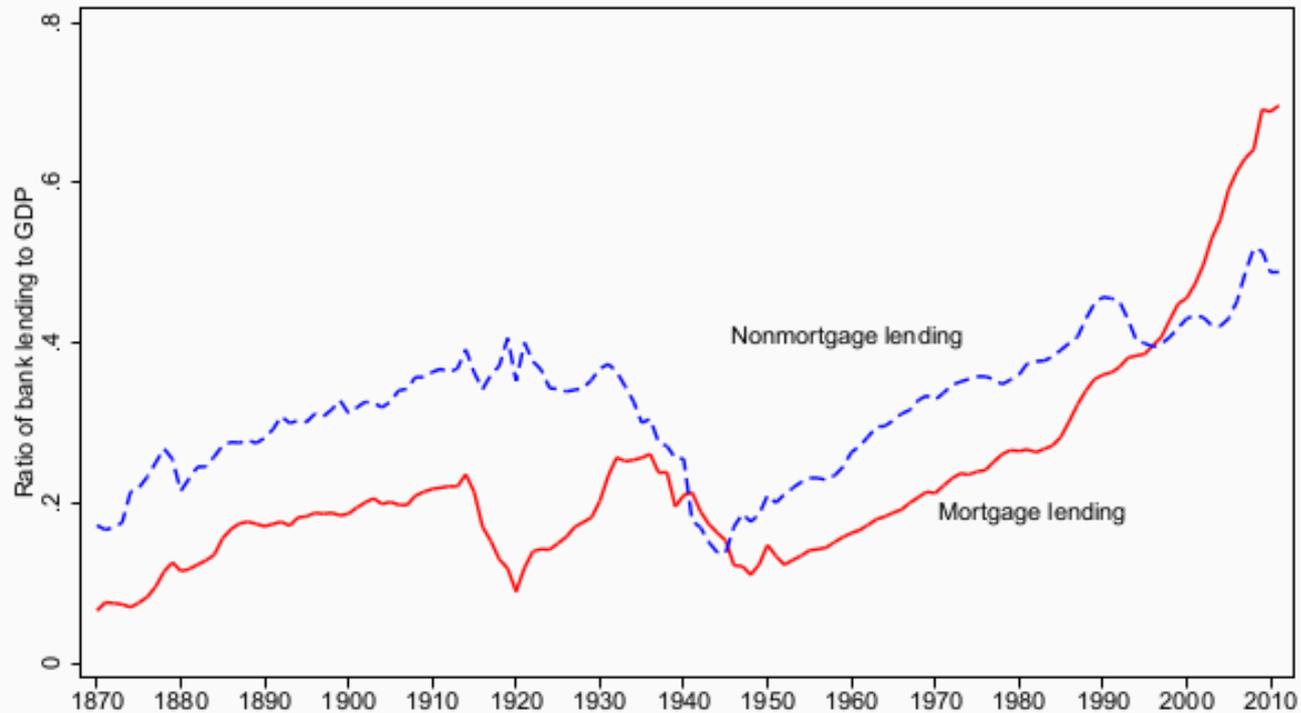
Die Hauspreise sind seit den 1950er Jahren stark gestiegen.



Notes: Index, 1990=100. The years of the two world wars are shown with shading.

Quelle: aus Knoll/Schularick/Steger (2014): No Price like Home

Seit Mitte der 1990er Jahre steigen die Hypothekenkredite schneller als das restliche Kreditgeschäft.



Notes: Mortgage (residential and commercial) and non-mortgage lending to the business and household sectors. Average across 17 countries.

Quelle: aus Jordà/Taylor/Schularick (2014): The great mortgaging

Preisschwankungen auf Immobilienmärkte sind die Regel.

Neubau weniger 2 % des Bestands



Nachfragesteigerung um 1 %



Angebotsausdehnung um 50 % notwendig



Es gibt keine einheitliche Definition von Immobilienpreisblasen, aber typische Eigenschaften wie ...

Spekulation auf zukünftige
Preissteigerungen
dominantes Investitionsmotiv

Entkopplung der Immobilienpreise
von Fundamentalwerten (Miete,
Einkommen usw.)

Steigender
Fremdkapitaleinsatz

Steigende Handelsvolumina

Einige Besonderheiten des Immobilienmarktes begünstigen Preisblasen.

Heterogenität der Objekte

Bilaterale Verhandlungen

Hohe Transaktionskosten



Intransparenz



Preiskorrekturen unterbleiben



Darüber hinaus begünstigen weitere Faktoren eine Blasenbildung auf Immobilienmärkten wie ...

Subventionen,
Steuererleichterungen

Baulandpolitik

Verfügbarkeit und Kosten
von Fremdkapital

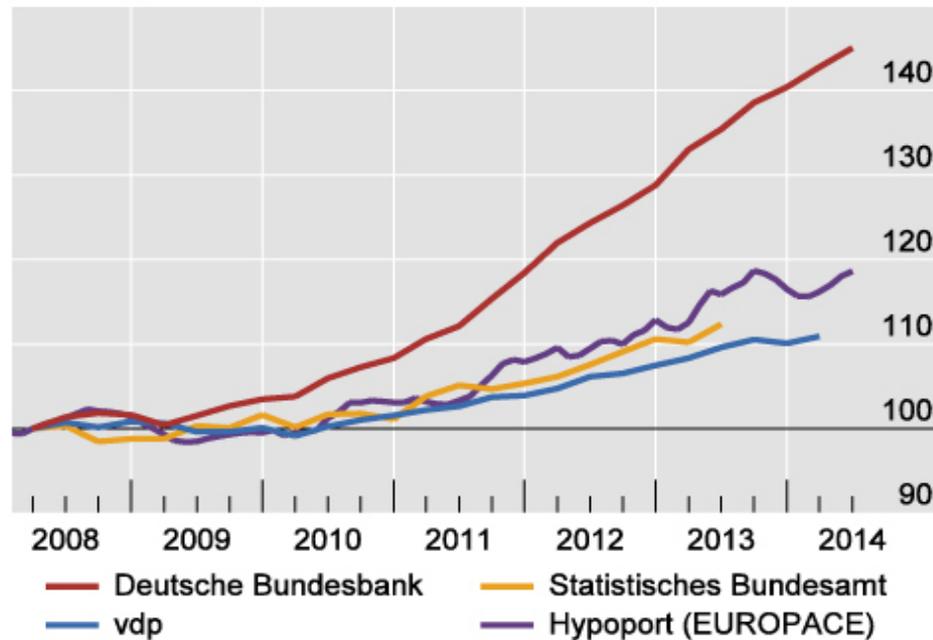
Welcher Preis darf's sein?

(Quelle: http://www.bis.org/publ/qtrpdf/r_qt1409/images/c5-graa.jpg)

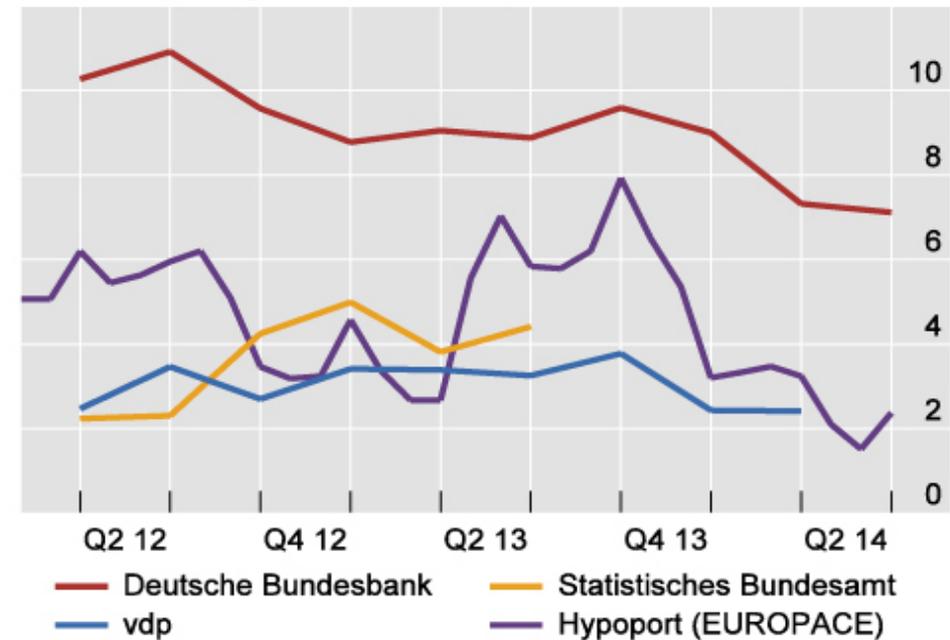
Nominal house price indices in Germany

Graph A

Index, Q1 2008 = 100



Year-on-year growth rates, in per cent

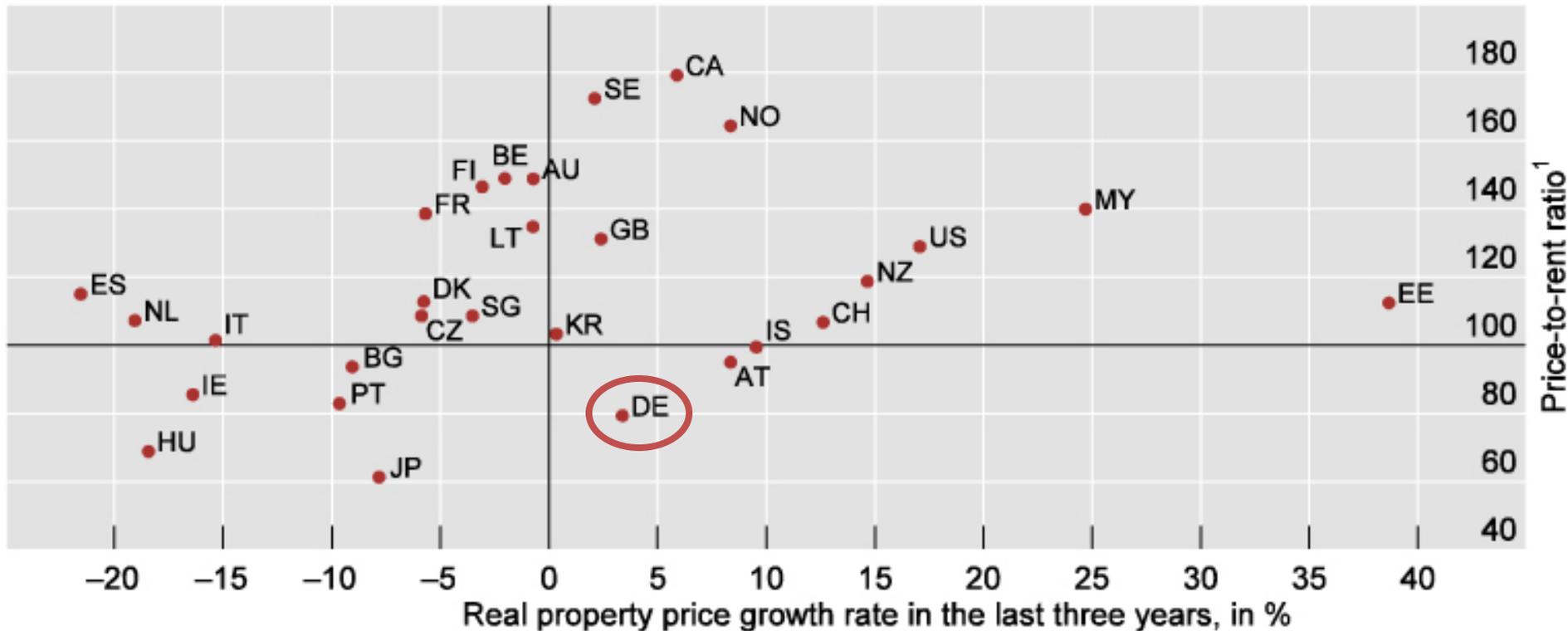


Sources: See graph legend and Table A.

© Bank for International Settlements

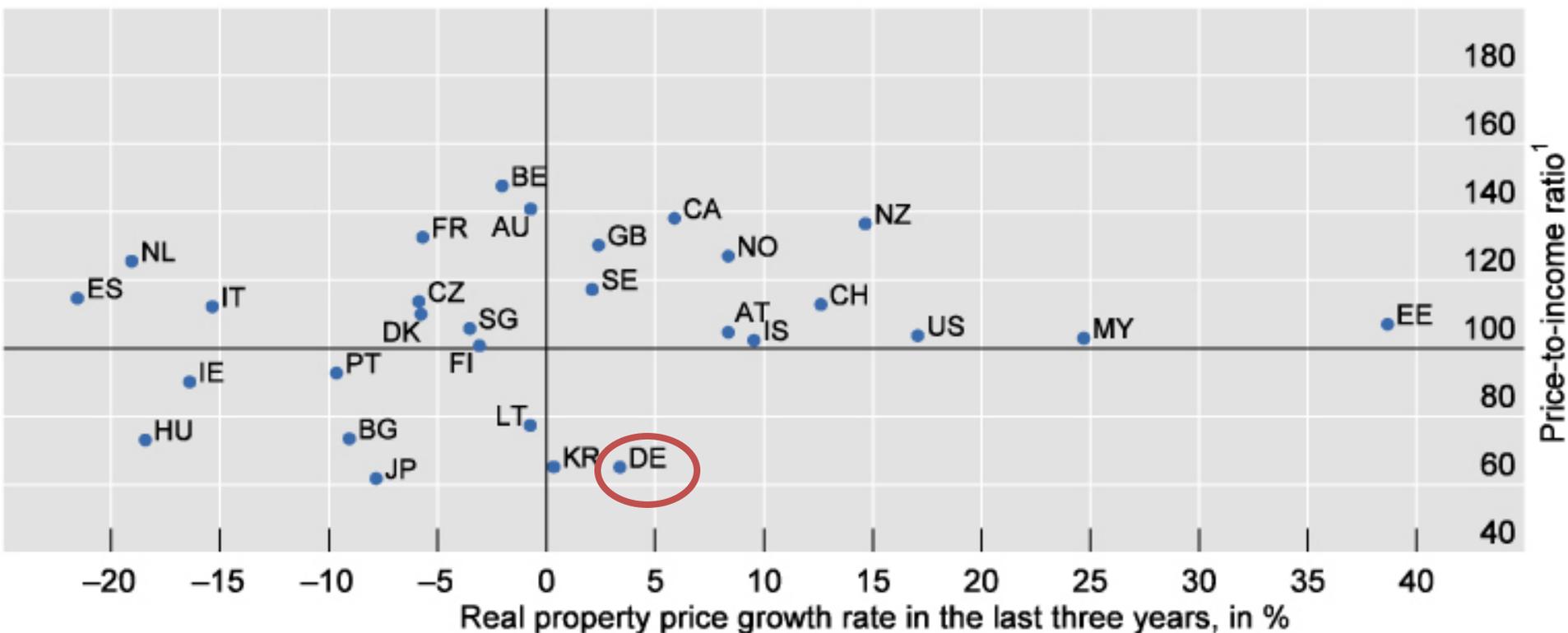
Obwohl die Hauspreise in den letzten Jahren in D gestiegen sind, bleibt das Preis/Miete-Verhältnis moderat.

(Quelle: leicht abgewandelt nach http://www.bis.org/publ/qtrpdf/r_qt1409/images/c5-gra2.jpg)



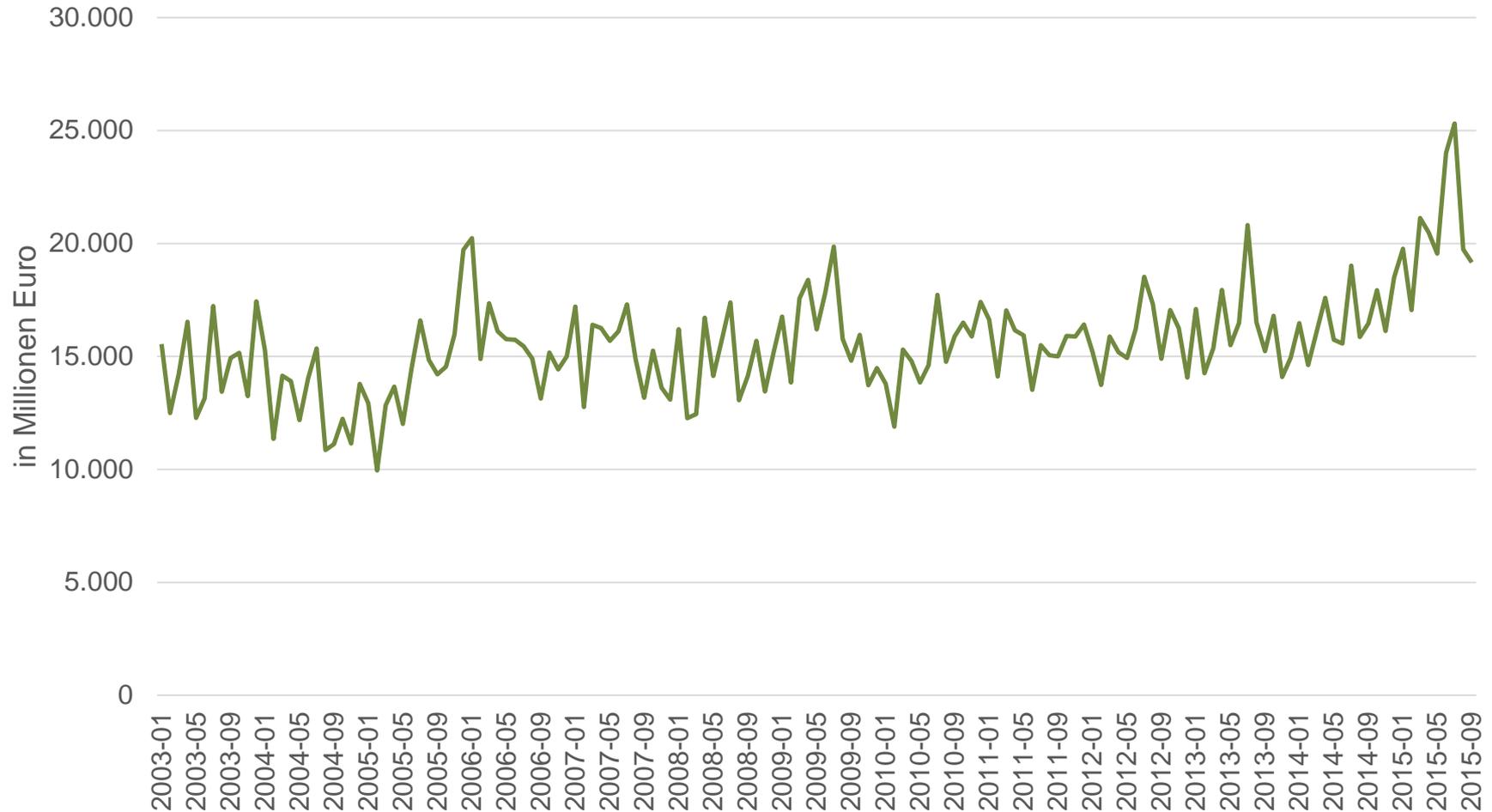
Obwohl die Hauspreise in den letzten Jahren in D gestiegen sind, bleibt das Preis/Einkommen-Verhältnis moderat.

(Quelle: leicht abgewandelt nach http://www.bis.org/publ/qtrpdf/r_qt1409/images/c5-gra2.jpg)



Das Volumen der von privaten Haushalten neuabgeschlossenen Kreditverträge steigt leicht ...

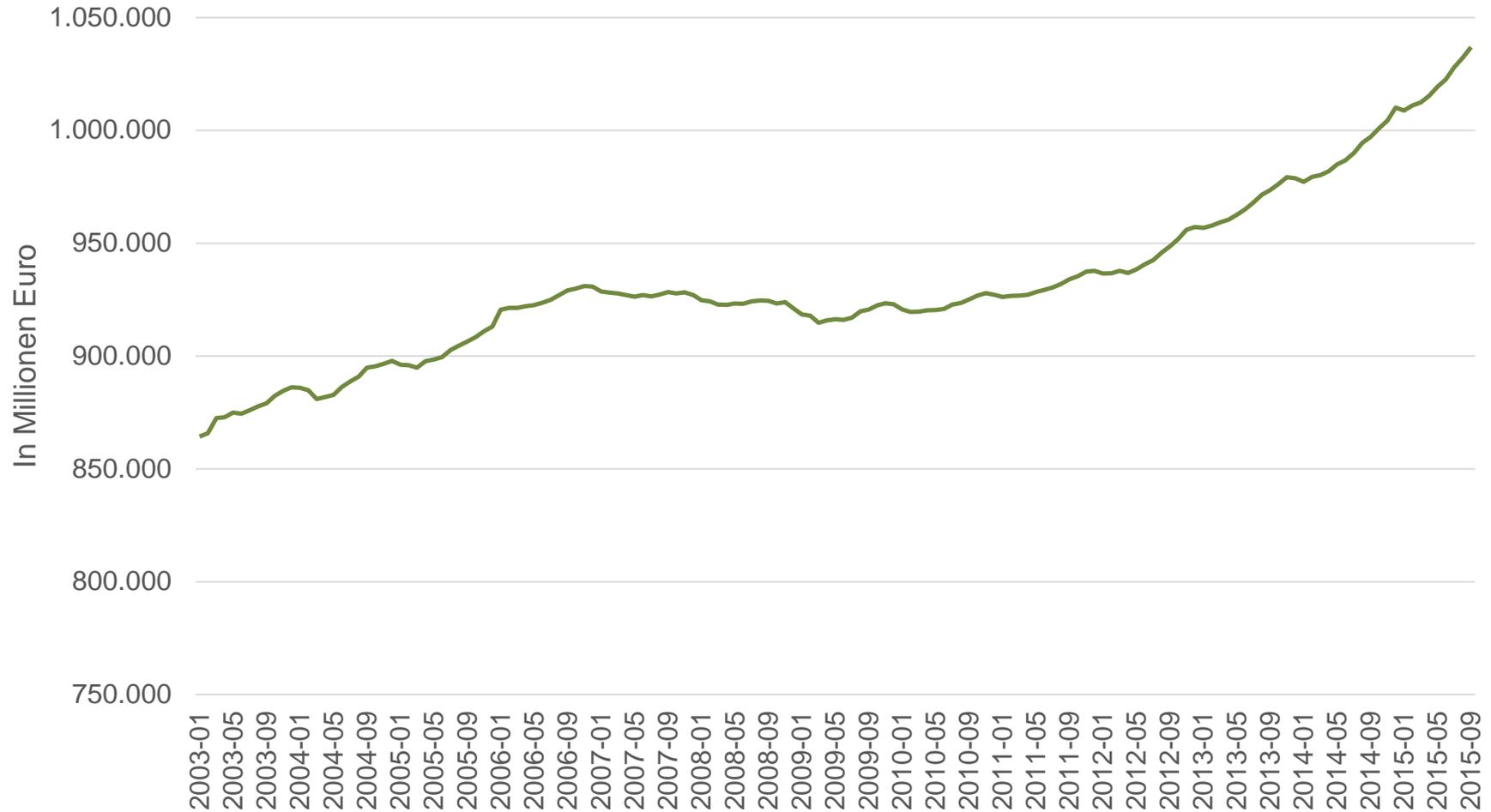
(Quelle: Bundesbank)



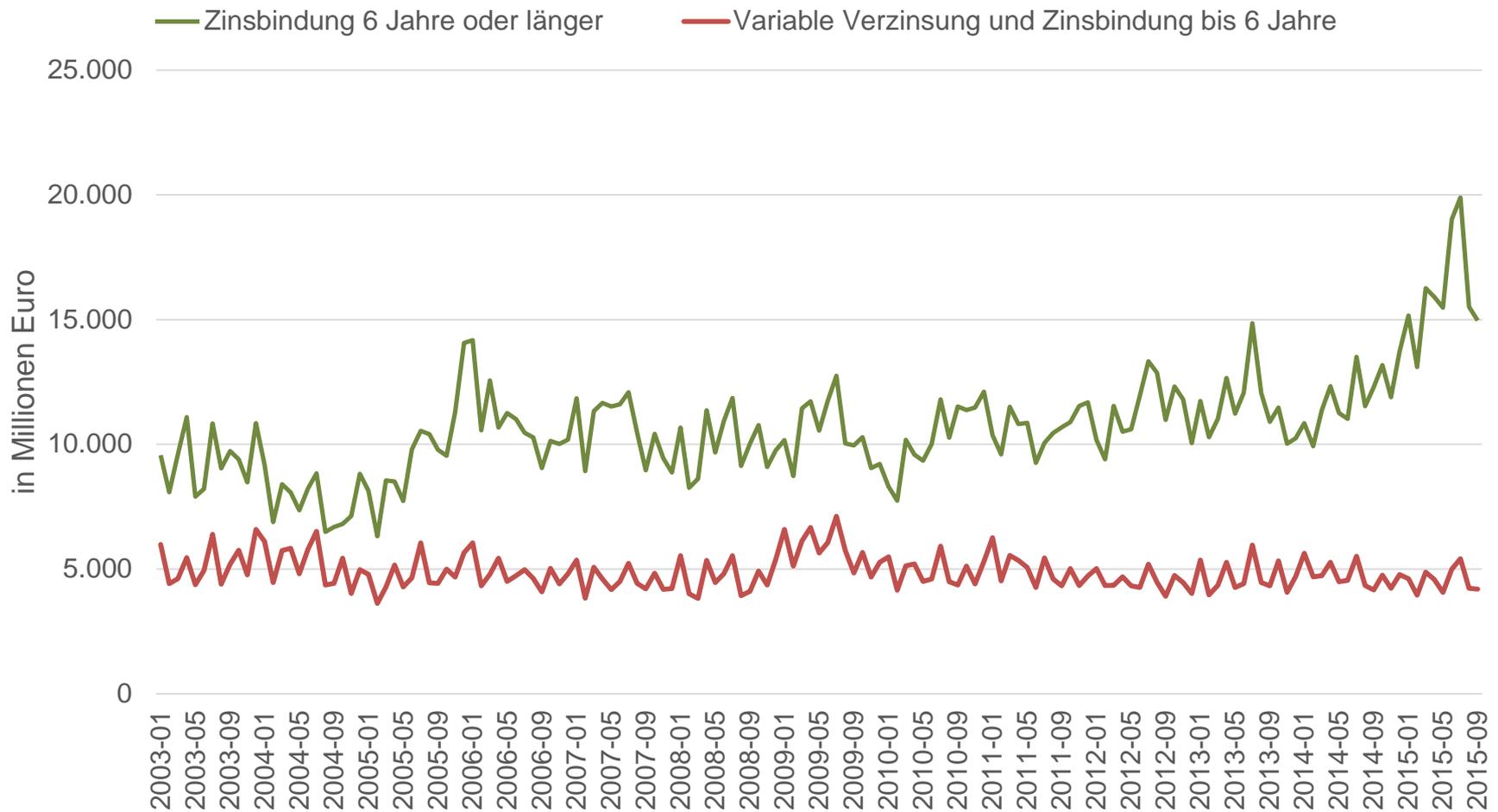


... der Bestand an Wohnungskreditverträgen steigt ...

(Quelle: Bundesbank)

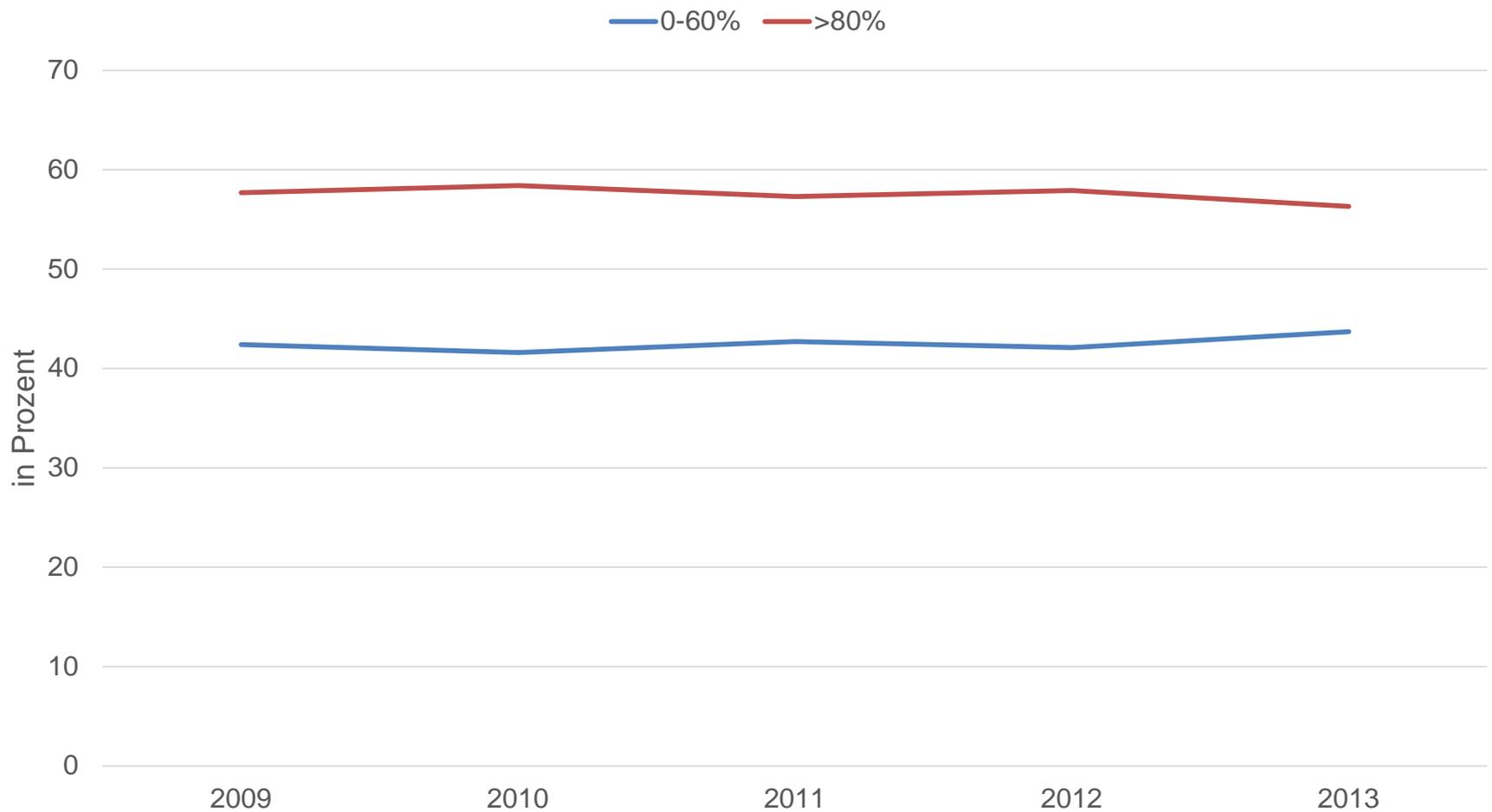


... aber es gibt keine Tendenz zu riskanten Neuverträgen mit kurzfristiger Zinsbindung ... (Quelle: Bundesbank)





... auch die Beleihungsausläufe im Neugeschäft sind weitgehend konstant. (Quelle: Bundesbank)

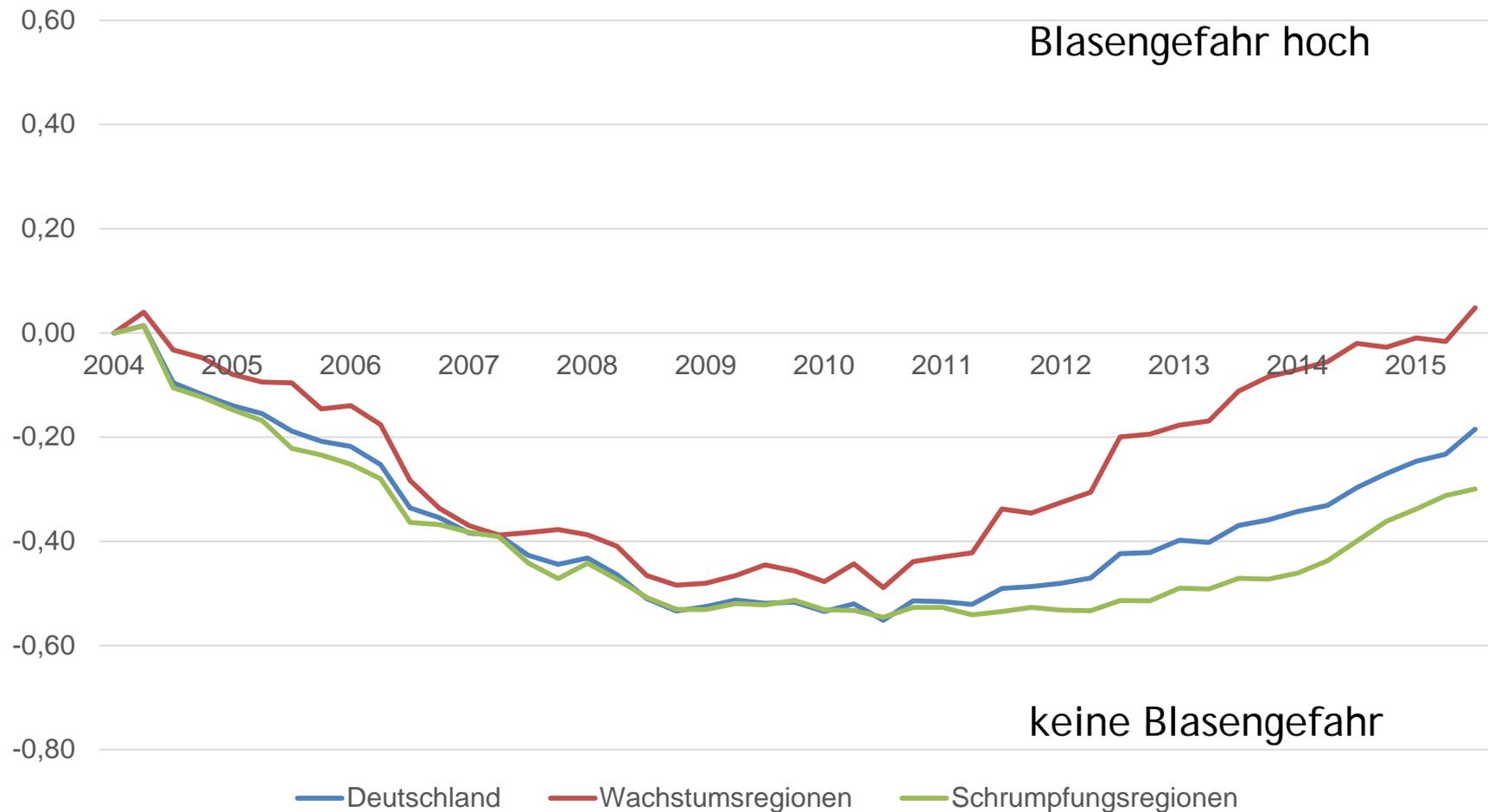


Doch die niedrigen Zinsen (hier: Neugeschäft, anfängliche Zinsbindung 5-10 Jahre) bleiben ein Risiko. (Quelle: Bundesbank)



In Wachstumsregionen gibt es erste Anzeichen für eine Blasengefahr.

(Quelle: eigene Darstellung nach empirica-Preisdatenbank)



Makroprudentielle Instrumente können nur ein Teil einer wirksamen Strategie gegen Immobilienpreisblasen sein.

Makroprudentielle Instrumente



Zusätzliche EK-Anforderungen für Hypothekenkredite bei Hauspreisboom



Begrenzung der Beleihungsausläufe



Begrenzung des Kreditbetrags auf das x-fache des Einkommens des Kreditnehmers

Auch die Zentralbanken und die Politik müssen ihren Teil beitragen.



Bild: Christoph F. Siekermann, (CC BY-SA 3.0)

Für Fragen und Anregungen stehe ich gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten

Dr. Oliver Arentz
Institut für Wirtschaftspolitik
an der Universität zu Köln
Pohligstraße 1
50969 Köln

Tel: +49 (0) 221 / 470-5356
Fax: +49 (0) 221 / 470-5350
E-Mail: arentz@wiso.uni-koeln.de