

Und doch wäre es falsch zu glauben, dass nun eine Blase platzt.

VON REBEKKA WIESE

Wenn Häuserpreise fallen, fühlt man sich schnell an 2007 erinnert. Damals platzte in den USA die sogenannte Immobilienblase, die Folge: erst eine Banken-, dann eine Wirtschaftskrise. Doch dieses Mal gibt es keinen Grund zur Panik. Der Preisanstieg ging anders als bei der Krise 2007 auch nicht auf fragwürdige Kreditpraktiken. Was gerade in Deutschland passiert, ist kein Platzen einer Blase, sondern eine gesunde Entwicklung.

Der Preisabsturz mag heftig sein – aber er entspricht lediglich dem, was in den Jahren zuvor passiert ist. Schaut man sich an, wie die Kurve der Immobilienpreise verläuft, sieht man schnell: Der Absturz erfolgt in einem ähnlichen Maß wie zuletzt der Anstieg. Seit 2008 entwickelten sich die Preise so stark nach oben wie noch nie. Wenn sie jetzt nachlassen, ist das nicht besorgniserregend. Die fallenden Preise bedeuten allerdings nicht, dass die Wohnungskrise gelöst ist. Zumal sich der Absturz nicht überall gleich stark zeigt: Während die Preise für Eigentumswohnungen in Stuttgart im Vergleich mit Vorjahresquartal um mehr als 3,6 Prozent fielen, waren es in Berlin nur 0,4.

Trotzdem kann sich jetzt nicht jeder ein Haus leisten – zumal die Bauzinsen zuletzt zwar sanken, aber trotzdem viel höher liegen als noch vor wenigen Jahren. Sollten die Zinsen noch niedriger werden, könnte das die Nachfrage am Immobilienmarkt beleben. Dann wäre der historische Preisabsturz womöglich schnell wieder ausgeglichen.

Auf einen historischen Boom folgt ein einmaliger Absturz: Der Immobilienmarkt hat ein beispielloses Krisenjahr hinter sich. Eigentumswohnungen waren 8,9 Prozent günstiger, Einfamilienhäuser 11,3 Prozent.

KIEL. Die Preise für Wohnungen und Häuser sind einer Studie zufolge im vergangenen Jahr so stark gefallen wie seit mindestens 60 Jahren nicht. Im Vorjahresvergleich waren Eigentumswohnungen 8,9 Prozent günstiger, Einfamilienhäuser 11,3 Prozent, und bei Mehrfamilienhäusern sanken die Preise gar um 20,1 Prozent, wie aus dem Immobilienindex Greix des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) hervorgeht. Im letzten Quartal 2023 hätten sich die Preise indes etwas stabilisiert.

„Die Geschwindigkeit und das Ausmaß des gegenwärtigen Preisverfalls bei Immobilien in Deutschland sind historisch einmalig“, so die Forscher des IfW. Seit die Kaufpreise in den 1960er systematisch erfasst werden, fielen die Immobilienpreise demnach noch nie „so schnell so stark“. Inflationsbereinigt – also gemessen in aktueller Kaufkraft – ist die Vergünstigung laut IfW noch deutlicher und liegt jeweils circa fünf Prozent über den genannten Werten.

Den sinkenden Preisen sei allerdings eine „historisch ebenfalls einmalige Preisrallye seit circa 2009“ vorausgegangen, in der die

„Angesichts des exorbitanten Preisanstiegs seit über 10 Jahren und eines neuen Zinsumfeldes ist eine Phase der Preiskorrektur durchaus angebracht.“

Moritz Schularick,
Präsident des Kieler
Instituts für
Weltwirtschaft (IfW)



Foto: dpa/Frank Molter

Preise je nach Segment um das Drei- oder Vierfache anstiegen. Ab 2022 ging es dann in die andere Richtung. Den bis dato größten Preiserückgang habe es in den 1990er Jahren gegeben. Damals fielen die Preise zwar in einem ähnlichen Maße, allerdings über einen Zeitraum von zehn Jahren.

Im letzten Quartal 2023 sanken die Preise weniger stark als noch zuvor. Verglichen mit dem Vorquartal gingen die Preise für Eigentumswohnungen nur leicht um 0,6 Prozent zurück. Die Preise für Einfamilienhäuser gaben um 1,2 Prozent nach, und die Preise für Mehrfamilienhäuser stiegen um 4,7 Prozent.

In den sieben größten Städten war die Entwicklung unterschiedlich. In Köln und Stuttgart fielen die Preise im Quartalsvergleich zum Jahresende deutlich um je 3,6 Prozent. In Berlin (-0,4 Prozent), Frankfurt (-0,2 Prozent) und Hamburg (+0,2 Prozent) hingegen stagnierten sie in etwa. Für Düsseldorf und München lagen keine Daten für das vierte Quartal vor. Verglichen mit dem Vorjahresquartal Ende 2022 lagen die Preise in allen Segmenten deutlich im Minus. **AFP/dpa**
Kommentar

Böblinger Bote

09.02.2024

Amtsblatt für den Kreis Böblingen
Heimatzeitung für Böblingen, Sindelfingen, Herrenberg, Schönbuch und Gäu

