

Drucken

Mini-Zinsen und Hypotheken-Boom

# Langzeit-Studie zeigt: Banken befeuern Immobilienblase

Montag, 23.06.2014, 17:26 · von FOCUS-Online-Redakteurin [Philine Lietzmann](#)



[Vergrößern](#)

[Teilen und Details](#)

dpa Neubaugebiet in Frankfurt am Main

Welche Rolle spielen niedrige Zinsen für Preis-Explosionen auf dem Immobilienmarkt? Eine Langzeit-Studie gibt darauf Antworten, die beunruhigen: Innerhalb der vergangenen 140 Jahre war eine Konstellation wie heute immer ein klares Signal für eine Blase.

Immobilien in Deutschland und ganz Europa [werden immer teurer](#). Ein Ende des Preisbooms, der im Jahr 2010 einsetzte, ist nicht abzusehen. Nun mehren sich kritische Stimmen, die davor warnen, dass die Niedrig-Zinspolitik der europäischen Zentralbank zu einer Immobilienblase führen könnte. Eine bisher unveröffentlichte Studie der Ökonomen Oscar Jorda, Moritz Schularick und Alan M. Taylor nährt diese Kritik. Ihre Ergebnisse, schüren die Furcht vor einem neuen Kollaps: "Wir haben Beweise für einen Mechanismus gefunden, nach dem kurzfristige Kreditzinsen, Hypotheken und Hauspreise über Wirtschaftszyklen aneinander hängen." Die Studie - ein Gemeinschaftsprojekt der Universität Bonn und der University of California - untersucht den Zusammenhang zwischen niedrigen Zinsen und Krediten in Zeit boomender Immobilienpreise anhand von Daten der vergangenen 140 Jahre.

"Wir haben herausgefunden, dass der Anstieg der Zahl von Hypothekendarlehen und Immobilienpreisen das Risiko für eine schwerwiegende Finanzkrise deutlich erhöhen", schreiben die Forscher. Eine lockere Geldpolitik und der damit einhergehenden Preisverlust von Hypotheken führten regelmäßig zu einem Anstieg der Immobiliendarlehen. Die Schuld daran liege auch bei den Banken: Wenn die Immobilienpreise steigen, erhöhe sich aus Sicht der Banken auch der Wert ihrer Sicherheiten. Das wiederum führt dazu, dass die Bank mehr Darlehen ausgibt als zuvor. So befördert die steigende Bereitschaft zur Kreditvergabe die Preisblase immer weiter - bis sie schließlich platzt.

## Mehr Eigenkapital mitbringen

Die Zentralbanken müssten daher das gesamte Finanzsystem im Auge behalten, um seine Stabilität zu

gewährleisten, warnen die Ökonomen. Eine Möglichkeit, einer Immobilienblase vorzubeugen, bestehe darin, die Beleihungsgrenze für Immobilienkredite zu reduzieren, sagte der Bonner Studienautor Schularick der [Frankfurter Allgemeinen Sonntagszeitung](#). Die oft zu beobachtende Praxis der Banken, [Kredite](#) auch ohne Unterstützung durch Eigenkapital zu vergeben, weise in die falsche Richtung. Ein Limit könne hingegen die Dynamik bremsen.

Trotz aller Bedenken hatte die Europäische Zentralbank (EZB) vor zwei Wochen angekündigt, den [Leitzins](#) noch längere Zeit auf dem Rekordtief von 0,15 Prozent zu belassen. Durch die Krisenpolitik der Währungshüter werden viele klassische Anlageformen immer unattraktiver. Deswegen stürzen sich Anleger zunehmend auf Immobilien.

Noch wiegeln Experten ab. Bisher sei noch keine Spirale aus Preiserhöhungen, steigender Verschuldung und Lockerung der Kreditbedingungen festzustellen, erklärt der Ausschuss für Finanzstabilität in seinem ersten Jahresbericht. Gleichwohl räumen die Experten von Finanzministerium, Bundesbank und Finanzaufsicht Bafin ein: "Großzügige finanzielle Rahmenbedingungen können generell den Nährboden für den Aufbau von Finanzstabilitätsrisiken am Wohnimmobilienmarkt bilden."

## Schäuble besorgt

Auch Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble (CDU) blickt angesichts von Mini-Zinsen und hohen Preisen zunehmend besorgt auf den Immobilienmarkt. Es gebe Anzeichen für Preisentwicklungen, "die gefährlich sind", sagt Schäuble: "Auf die Dauer ist das Maß an Liquidität zu groß und das Zinsniveau zu niedrig." Er nehme die Warnungen der Bundesbank sehr ernst.

Schon im Februar hatte die Bundesbank Häuser und [Wohnungen in](#) gefragten Regionen als viel zu teuer bezeichnet. Und auch die Stabilitätswächter schreiben in ihrem Jahresbericht: "In den betrachteten 125 Städten könnte gemessen an den längerfristigen demografischen und ökonomischen Einflussfaktoren eine Überbewertung von 10 bis 20 Prozent vorliegen; in den Großstädten ist sogar von durchschnittlich 25 Prozent auszugehen."

Mit anderen Worten: Wer eine Wohnung in begehrter Citylage in Berlin, Hamburg, Frankfurt oder [München](#) kauft, muss dafür mitunter viel zu viel bezahlen. Dekabank-Chefvolkswirt Ulrich Kater warnt: "Hohe Immobilienpreise sind derzeit erklärbar, weil andere Anlageformen kaum Rendite bringen. Das gilt aber nur, so lange das Zinsniveau so unnatürlich niedrig ist." Früher oder später rechnet Kater daher mit einer Korrektur an den Immobilienmärkten.

Immobilien-Experte Ralph Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln teilt die Bedenken nicht: "Der deutsche Immobilienmarkt ist immer noch eher ein Stabilitätsanker als Sorgenkind." Die Dynamik sei mit Preissteigerungen von bis zu 5 Prozent pro Jahr viel geringer als in den USA oder Spanien, wo die Spekulationsblasen 2007/2008 platzten.

## Video: Wie Deutsche von der Immobilienkrise in den USA profitieren

*mit Material von dpa*

pli/

**Fotocredits:**

dpa

Alle Inhalte, insbesondere die Texte und Bilder von Agenturen, sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur im Rahmen der gewöhnlichen Nutzung des Angebots vervielfältigt, verbreitet oder sonst genutzt werden.