

## AUS DEM MONATSBERICHT DER DEUTSCHEN BUNDESBANK

# „Mietpreisbremse kontraproduktiv“

Notenbankberechnungen: Immobilien in Großstädten um bis zu 20 Prozent überbewertet

Die Bundesbank spricht sich wegen der gestiegenen Immobilienpreise vehement gegen die Begrenzung von Mietsteigerungen aus, wie sie derzeit die potenziellen Koalitionäre Union und SPD anstreben. Stattdessen müsse das Renditepotenzial für Immobilieninvestoren eher noch attraktiver werden, damit das Wohnungsangebot kräftiger steigt.

**Börsen-Zeitung, 22.10.2013**  
Iz Frankfurt – Die Immobilienpreise in Großstädten sind inzwischen um bis zu 20 % überbewertet. Und in Bezug auf die deutschen Städte insgesamt sind es immer noch bis zu 10 %. Das geht aus Berechnungen der Deutschen Bundesbank hervor, die sie im jüngsten Monatsbericht vorstellt. Grund für diese Entwicklung ist ein deutlicher Nachfrageschub, mit dem das ebenfalls wachsende Angebot nicht mehr mithalten konnte. Die Nachfrage habe zudem mit einer Dynamik zugelegt, die „über das im Rahmen einer konjunkturellen Belebung zu erwartende Ausmaß hinausgeht“, schreiben die Bundesbankökonominnen und verweisen in diesem Zusammenhang auf die Einflüsse der Finanz- und Staatsschuldenkrise.

Zum einen habe zur Preissteigerung das im Zuge der Krise ausgesprochen niedrige Zinsniveau für Hypothekenkredite beigetragen. Außerdem würden Investitionen in Immobilien wegen der sehr niedrigen Renditen von Alternativenanlagen und der Finanzmarktunsicherheiten vielen Käufern „in neuem Licht“ erscheinen.

Allerdings haben sich die Preissteigerungen nach Erkenntnissen der Bundesbank vor allem auf die städtischen Immobilienmärkte kon-

zentriert. Demgegenüber würden die Preise für Einfamilienhäuser sowohl in den Städten als auch im

Bundesbank vor einer Begrenzung von Mietsteigerungen, wie sie etwa die SPD bundesweit und die CDU re-

**Preise für Wohnimmobilien in Deutschland**  
Abweichungen vom Referenzwert\*, Wohnungen, in Prozent



ländlichen Raum „nicht wahrnehmbar vom fundamental gerechtfertigten Niveau entfernt“ sein. Allerdings gebe es inzwischen Hinweise, dass sich die Preissteigerungen von den Städten ins Umland ausbreiteten. Die Bundesbank warnt hier speziell vor „rein preislichen Übertragungswegen“. Überschießende Erwartungen oder Spekulationsmotive könnten die regionale Ausbreitung von Preisimpulsen befördern. Zumal angesichts der unzureichenden Neubauten nicht damit zu rechnen sei, dass die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum mittelfristig befriedigt würde. Dass in der ersten Jahreshälfte 2013 Baugenehmigungen für 115 000 Wohnungen erteilt worden seien, deute zwar auf eine spürbare Steigerung des Wohnbaus hin, sei aber noch unzureichend.

Vor diesem Hintergrund warnt die

gional unter dem Stichwort „Mietpreisbremse“ fordern. Dies sei „kontraproduktiv“, kritisiert die Bundesbank. Vielmehr werde sich der Bau von Mehrfamilienhäusern nur dann von seinem Ende des letzten Jahrzehnts erreichten Sockelniveau nach oben absetzen, „wenn Investoren in der Vermietung von Wohnraum auch genug Renditepotenzial erkennen“, insistiert sie.

Sorgen, wonach die Immobilienpreissteigerungen bereits Ausdruck einer „Blase“ sein könnten, zerstreuen die Ökonomen der Bundesbank. Vom Preisgefüge auf den Wohnimmobilienmärkten in Deutschland gingen gegenwärtig keine erheblichen makroökonomischen Risiken aus. Hierzu sei das Wachstum der Immobilienkredite insgesamt noch „weiterhin wenig dynamisch“.