

PRESSEMITTEILUNG

Immobilienfinanzierung

Solide und solvent

Der deutsche Wohnungsmarkt boomt seit Jahren, die Immobilienpreise steigen stark – und mit ihnen wächst die Angst vor einer Kreditblase. Doch diese Sorge ist unbegründet, wie das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in einer Studie zeigt. Die meisten Käufer sind finanziell gut aufgestellt, Zahlungsausfälle unwahrscheinlich.

Die Finanzkrise von 2008 wirkt noch immer nach: Damals platzten Immobilienblasen unter anderem in den USA und in Spanien, die Banken blieben auf ihren Krediten sitzen und gerieten in Schieflage. Jetzt steigen Nachfrage und Preise wieder. Dadurch nimmt auch in Deutschland die Angst vor einer neuen Immobilienblase zu. Doch die deutschen Hauskäufer sind solide, Sorgen sind unangebracht, zeigt die IW-Studie.

Zwar sind die realen Häuserpreise in Deutschland seit 2010 um 26 Prozent gestiegen. Sie liegen damit aber lediglich auf dem gleichen Niveau wie zu Beginn der 1980er Jahre. Auch bei den Krediten zeigt sich der Markt solide: Insgesamt sind die Hypotheken – Kredite, die durch einen Grundbucheintrag besichert sind – in den vergangenen Jahren zwar angestiegen, aber langsamer als die durchschnittlichen Einkommen. „Die Haushalte sind also tendenziell immer geringer verschuldet“, erklärt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer.

In Zeiten historisch niedriger Zinsen sichern sich viele Deutsche langfristige Kredite und investieren diese in Immobilien – rund 44 Prozent aller 2016 vergebenen Kredite haben eine Zinsbindung von zehn Jahren. Auch darin zeigt sich ein entscheidender Unterschied zu den USA, wo Immobilien vor allem als kurzfristige Spekulationsobjekte benutzt wurden. Die deutschen Käufer planen dagegen eine längerfristige Nutzung und verfügen über das nötige Geld. So lag das durchschnittliche Einkommen derjenigen, die in den Jahren 2012 bis 2014 von Mietern zu Eigentümern wurden, deutlich über dem Gesamtdurchschnitt – 2014 um rund elf Prozent. Zudem ist jeder fünfte Käufer Rentner – eine Klientel, die kaum noch finanzielle Sorgen hat und ungern spekuliert. „Kreditausfälle sind hier sehr unwahrscheinlich“, sagt Voigtländer.

Daniel Bendel / Michael Voigtländer: Eine Risikoprüfung für die deutsche Wohnimmobilienfinanzierung; IW-Trends 4/2016

Ansprechpartner im IW: **Daniel Bendel, 0221 4981-881; Prof. Dr. Michael Voigtländer, 0221 4981-741**

**iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.**