

PRESSEMITTEILUNG

Michael Voigtländer

Immobilienmarkt: Stabil, aber mit Risiken

Der deutsche Immobilienmarkt ist seit Jahren stabil, eine Blase ist unwahrscheinlich – obwohl die Preise in den Städten stark anziehen. In einigen Regionen gibt es allerdings Risiken, zeigt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in einer Studie. Investoren müssen deshalb lokale Besonderheiten beachten.

Dem deutschen Immobilienmarkt droht keine Blase, soviel scheint derzeit sicher. Zwar steigen die Preise in Ballungszentren seit Jahren stark an. Doch das liegt an einer hohen Nachfrage einerseits und fehlenden Neubauten andererseits. Ein plötzlicher Preisverfall ist also unwahrscheinlich. Dennoch drohen regionale Risiken und Marktkorrekturen:

In ländlichen Gebieten entstehen vor allem Einfamilienhäuser – in vielen Regionen jedoch zu viele. „Die meisten ländlichen Gebiete sind überversorgt, die Haus- und Grundstückspreise werden hier perspektivisch wieder fallen“, sagt IW-Wissenschaftler Michael Voigtländer. Lediglich in Gemeinden, die unmittelbar an Großstädte grenzen, ist noch Bedarf für Einfamilienhäuser zu erkennen, zeigt die IW-Studie.

In den großen Städten fehlen dagegen oft Wohnungen, es mangelt an Bauplätzen. Investoren setzen daher vor allem auf Mikroapartements, oft in der gehobenen Preisklasse. Doch davon werden in einigen Großstädten inzwischen zu viele gebaut. In Frankfurt wird das zum Problem, hier entstehen fast eineinhalb Mal so viele Mikroapartements wie benötigt, während in Düsseldorf gerade einmal zehn Prozent des Bedarfs gedeckt werden, zeigt die IW-Studie. Eigentlich sollen vor allem Studenten in diese Wohnungen ziehen. Doch die Mieten sind häufig zu hoch für junge Menschen, die sich mit Studentenjobs oder dem Geld der Eltern finanzieren. Eine zweite Entwicklung wird die Situation noch verschärfen, warnt Voigtländer: „In den kommenden Jahren wird die Zahl der Studenten wieder sinken. Was dann mit den Wohnungen passieren soll, ist fraglich.“

Sowohl auf dem Land als auch in Metropolen könnte es also zu Marktkorrekturen kommen. In den Großstädten sorgt zudem die Mietpreisbremse weiter für Unsicherheit bei Investoren. „Sie funktioniert zwar nachweislich nicht, dennoch wollen fast alle Parteien an ihr festhalten“, sagt Voigtländer. Nach der Bundestagswahl könnte sie sogar noch verschärft werden. Dann müssten Kalkulationen, die auf weiter steigenden Mieten beruhen, verworfen werden, was die Preise drücken würde.

Michael Voigtländer: Three Risks for the German Residential Property Market; IW-Report 23/2017

Ansprechpartner im IW: **Prof. Dr. Michael Voigtländer; 0221 4981-741**

**iW.KÖLN.WISSEN
SCHAFFT KOMPETENZ.**