

## „Der Immobilienmarkt wird gut überwacht“

Über Blasengefahren, Risiken steigender Zinsen und Verzerrungen in den Großstädten

*Von den niedrigen Zinsen profitieren derzeit deutsche Immobilien als Anlageklasse besonders. Heißt das im Umkehrschluss, dass die deutsche Immobilienwirtschaft bei wieder steigenden Zinsen besonders negativ betroffen sein wird?*

Zunächst einmal ist festzuhalten, dass derzeit kein Anstieg der Zinsen in Sicht ist. Mittel- bis langfristig jedoch werden wir wieder höhere Zinsen sehen. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt wären jedoch überschaubar. Bei selbstgenutztem Wohneigentum würde ein Zinsanstieg dazu führen, dass sich weniger Menschen als heute den Kapitaldienst leisten könnten. In der Folge ginge die Nachfrage zurück, aber eher langsam als abrupt.

*Was passiert dann auf dem Markt für Gewerbeimmobilien?*

Ertragsorientierte Objekte, das heißt alle gewerblich genutzten Objekte inklusive Mietwohnungen, reagieren natürlich auch auf Zinsänderungen. Allerdings spielen hier auch Konjunkturerwartungen eine wichtige Rolle. Solange es keine Rezession gibt, also die Wirtschaft weiter wächst, dürfte sich hier lediglich der Preisauftrieb abschwächen. Hinzu kommt, dass derzeit, trotz kräftig gestiegener Preise, in der Breite keine Fehlsteuerungen zu erkennen sind. Investoren bringen viel Eigenkapital mit und prüfen intensiv ihre Investments. Gleich-

zeitig haben Banken regulierungsbedingt ihre Kreditvergabestandards angezogen.

*Gibt es unter den Immobilienarten Wohnung, Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotels welche, die vom niedrigen Zinsniveau besonders begünstigt werden?*

Unter Anlagegesichtspunkten profitieren alle Immobilienarten. Insbesondere institutionelle Investoren kommen derzeit mit Blick auf die im Vergleich zu anderen Anlageklassen höheren und nachhaltig erzielbaren Cash Flows an Immobilien kaum vorbei. Bei Wohnimmobilien kommt die Nachfrage durch Eigennutzer hinzu. Niedrige Zinsen erhöhen die Erschwinglichkeit und generieren so zusätzliche Nachfrage.

*Wie groß sehen Sie die Chance, dass derzeit in Deutschland eine Immobilienblase entsteht oder zumindest eine Verzerrung des Marktes wie 2007/2008?*

In der Breite des Marktes haben wir keine von fundamentalen Daten losgelösten Übertreibungen, wenngleich die Dynamik der Preissteigerungen in einzelnen Großstädten zur Vorsicht mahnt. Gegen die Gefahr einer künftigen Immobilienblase sprechen insbesondere das nachweislich moderate Wachstum der Immobilienkredite, der hohe Eigenkapitaleinsatz der Investoren sowie der in Deutschland sehr heterogene Wohnungsmarkt. Natürlich haben wir Regionen mit

kräftiger Preisdynamik und vielen Transaktionen. Doch auch die Leerstandsquoten in den Ballungszentren sind nach wie vor niedrig. Gleichzeitig gibt es in Deutschland unverändert Regionen, in denen die Preise sinken.

*Halten Sie die Aufsicht des Immobilienmarktes für ausreichend, oder müsste eine Institution wie die Bafin für das Finanzwesen geschaffen werden?*

Hält man sich vor Augen, wie viele fachlich hochqualifizierte Personen sich bei der Deutschen Bundesbank sowie der Europäischen Zentralbank mit den Immobilienmärkten beschäftigen, muss man zu dem Schluss kommen, dass die Immobilienmärkte bereits ausreichend, fundiert und sehr hochwertig analysiert werden. Es gibt den „Risk Monitor“ der EZB für die Wohnimmobilienmärkte; hier ist ein paralleles Monitoring für Gewerbeimmobilien in der Abstimmung; die „G-20 Data Gaps Initiative“ bezüglich der Immobilienmärkte oder auch die Langzeitstudien des Baseler Ausschusses zu den Wohnimmobilienpreisen. Darüber hinaus verfügen Bafin, Bundesbank, die Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung sowie das BMF mit dem Ausschuss für Finanzstabilität über ein zentrales Gremium, um – falls erforderlich – rechtzeitig Maßnahmen im Rahmen der Bankenaufsicht in die Wege leiten zu können.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.