

## 1. Keine Blasen aber deutliche Trends

„Die gute Stimmung der privaten Haushalte ist ein wesentlicher Impulsgeber für den Wohnungsbau. Entgeltzuwächse und das als gering wahrgenommene Arbeitsplatzrisiko haben zusammen mit den nach wie vor äußerst günstigen Finanzierungskonditionen dazu geführt, dass der Kauf von Immobilien attraktiver wird.“ Der Monatsbericht der Deutschen Bundesbank Februar 2012 unterstreicht damit die stabilen Rahmenbedingungen für den Immobilienkauf und bestätigt die jüngeren Kommentierungen des IVD. Die insgesamt gute Konjunktur des Jahres 2012 und die damit einhergehende positive Entwicklung der Bruttolöhne hat die Immobilie erschwinglicher gemacht. Diese Tendenz bestätigt auch der IVD-Erschwinglichkeitsindex.

### **Aufwärtsgerichteter Preistrend in der Breite**

Die Bundesbank sieht erstmals seit dem Wiedervereinigungsboom Anfang der 90er Jahre eine markante Preisreaktion auf den Häusermärkten, die im direkten Zusammenhang mit dem konjunkturellen Aufschwung steht. Mit Blick auf Gesamtdeutschland wird zwar die Dynamik vorrangig in den Großstädten erkannt, die Grundtendenz eines beschleunigten Preisauftriebs sieht die Bundesbank dennoch.

### **Immobilie im Fokus von Kapitalanlegern**

Dass Kapitalanlageentscheidungen den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland wieder stärker prägen, zeige sich nach Ansicht der Bundesbanker auch an der besonders florierenden Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Trotz zunehmender Bauaktivitäten übertreffe der Bedarf das Angebot seit einiger Zeit beträchtlich.

### **Ungünstige demografische Entwicklung**

„Die Aufhellung der strukturellen Wachstumsaussichten der deutschen Wirtschaft rechtfertigt zwar tendenziell, dass auch am hiesigen Immobilienmarkt zunehmend Optimismus eingekehrt ist. Es darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass die Wohnraumnachfrage in längerfristiger Perspektive wesentlich von den relativ ungünstigen demographischen Eckwerten bestimmt wird, die selbst von der sich abzeichnenden verstärkten Zuwanderung nur ansatzweise veränderbar sind. Dadurch wird auch das gesamtwirtschaftliche Wachstumspotenzial begrenzt. Es ist somit nicht gesichert, dass sich der für Wohnzwecke perspektivisch zur Verfügung stehende Ausgabenspielraum soweit verbreitert, dass steigende Kaufpreise jederzeit durch zukünftige Mieteinnahmen gedeckt werden können. Noch erscheint das Rückschlagspotenzial für die Preise überschaubar. Gerade bei Investitionen in Wohnimmobilien mit dem Ziel der Realwertsicherung ist dieses Risiko aber ins Auge zu fassen.“

Der IVD wird diesen Blick und die Einschätzung der Bundesbank zum Deutschen Immobilientag 2012 in Stuttgart am 4. Mai 2012 vertiefen. Wir freuen uns sehr, dort Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen begrüßen zu dürfen, der über die demografischen Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft ausführen wird.

Den kompletten Monatsbericht der Deutschen Bundesbank aus Februar 2012 finden Sie [hier](#).