

Städtisches Umland beliebter

Niedrige Zinsen treiben Immobilienpreise in der Krise in die Höhe

VON FINN MAYER-KUCKUK

Berlin. Trotz – oder wegen – der Pandemie kaufen die Deutschen weiter Immobilien zu immer höheren Preisen. Im Schnitt stiegen die Preise im Quartal von Juli bis September um 7,8 Prozent, wie das Statistische Bundesamt am Montag mitteilte. „Damit verteuerten sich Wohnimmobilien trotz der andauernden Corona-Krise sowohl in der Stadt als auch auf dem Land weiterhin deutlich“, stellten die Statistiker fest. Am stärksten stiegen erneut die Preise für Eigentumswohnungen in den Großstädten. Hier lag der Zuwachs im Vergleich zum Vorjahresquartal über zehn Prozent.

Ebenfalls sehr gefragt waren Rückzugsräume außerhalb der Städte: Am zweitstärksten stiegen die Preise in dicht besiedelten Kreisen auf dem Lande. Dort lag der Anstieg für Häuser bei 9,7 Prozent. Doch Analysten warnen davor, daraus einen Trend zur Flucht von der Stadt aufs Land abzuleiten. „Eine nachhaltige Verlagerung der Nachfrage von der Stadt aufs Land ist bislang ausgeblieben“, stellt das Portal Immobilienscout24.de nach Auswertung der Suchdaten im Jahresverlauf fest. „Die Nachfrage nach Wohnimmobilien entwickelt sich auf dem Land und der Stadt parallel.“

Das Interesse an Eigentumswohnungen und Häusern zum Kauf im städtischen Umland sei allerdings gestiegen. „Die Speckgürtel gewinnen an Attraktivität.“ Der Grund für den weiteren Anstieg der Immobilienpreise trotz der schrumpfenden Gesamtwirtschaft liegt in den niedrigen Zinsen. Eine



Im dritten Quartal waren Immobilien laut Statistischem Bundesamt im Schnitt 7,8 Prozent teurer als ein Jahr zuvor. Foto: dpa

Niedrige Zinsen

Die Corona-Situation sorgt für steigende Bewertungen von Anlagegütern wie Immobilien oder Aktien. Denn Zentralbanken weltweit wie die Fed in den USA und die Europäische Zentralbank (EZB) in der Eurozone haben eine fortgesetzte Politik billigen Geldes versprochen, um die Märkte zu stützen. In Europa sind niedrige Zinsen besonders wichtig, um hart getroffenen Ländern wie Italien eine reibungslose Staatsfinanzierung zu ermöglichen.

Finanzierung lässt sich derzeit schon für ein Prozent Jahreszins erhalten, für kurze Laufzeiten sogar günstiger. Im Jahr 2008 waren es noch über fünf Prozent, in den 90er-Jahren zum Teil über acht Prozent. Für einen Kredit in Höhe von 500 000 Euro zahlen die Bankkunden daher heute insgesamt nur 50 000 Euro an Zinsen, vor 20 Jahren waren es 360 000 Euro. Die Monatsraten fallen deshalb niedriger aus, weswegen sich Käufer heute mit dem gleichen Einkommen höhere Kredite leisten können.

Auch der Anteil des Eigenkapitals sinkt: Die Käufer bringen immer weniger vorhandenes Geld mit und finanzieren höhere

Anteile bei der Bank. Die niedrigen Zentralbankzinsen treiben daher die Immobilienpreise in die Höhe.

Derzeit wirken sogar zwei Impulse auf kaufwillige Verbraucher: Kurzfristig sind die Zinsen so niedrig wie nie zuvor – das reizt zum schnellen Zugreifen. Mittelfristig, wenn eine Anschlussfinanzierung ansteht, ist dann ebenfalls kein Schock in Form allzu hoher Zinsen zu erwarten. Darunter leiden derzeit die Bausparkassen, deren bestes Verkaufsargument bisher die lange Festschreibung stabiler Zinsen war. Sie bieten daher ebenfalls mehr Sofortfinanzierungen nach Art der Banken an.