

Immobilienblase: Der Markt in Berlin und Ostdeutschland



Es tut sich was auf dem Immobilienmarkt – und das ist vor allem der aktuellen Zinsentwicklung zuzuschreiben. Im ersten Halbjahr 2022 stiegen die Bauzinsen laut Finanztip um beinahe zwei Prozentpunkte an. Und alle warten nun gebannt auf den 21. Juli: An diesem Tag hält der EZB-Rat eine Zinssitzung ab, die die erste Zinserhöhung im Euroraum mit sich bringen könnte. Doch was bedeutet all dies für den Immobilienmarkt in Berlin und Ostdeutschland? **Ein Beitrag von Peter Meine.**

Entwicklung der Immobilienpreise in Ostdeutschland

Die Immobilienpreise in Ostdeutschland waren in den letzten Jahrzehnten ein Spiegelbild der Geschichte der neuen Bundesländer. Kam es nach der Wende zu einer großen Abwanderungsbewegung in den Westen, zu zahlreichen leerstehenden Häusern und damit denkbar günstigen Preisen, erlebt der Osten der Bundesrepublik nun seit einigen Jahren einen Aufschwung. Dieser zeichnet sich nicht zuletzt durch Preissteigerungen von Grundstücken, Häusern und Wohnungen ab.

***Übrigens:** Durch staatliche Anreize kam es bereits um das Jahr 2000 zu einer sogenannten fiskalinduzierten Immobilienblase in Ostdeutschland.*

Ab 2012 begann der Trend, dass mehr Menschen vom Westen in den Osten zogen als vom Osten in den Westen. Dies betrifft vor allem die großen Städte und ihre

Umgebung, aber auch touristisch attraktive Orte und Regionen wie Mecklenburg-Vorpommern und Ostseegebiete. Mit der so erhöhten Nachfrage nach Wohnraum stiegen auch im Osten Deutschlands die Immobilienpreise – allerdings nicht so schnell und stark wie im Westen. Laut einer Studie der LBS aus dem Jahr 2021 liegt der Osten Deutschlands in puncto Wohneigentum preislich noch immer deutlich unter dem Westen.

Nicht nur der Bevölkerungszuwachs trägt zu höheren Preisen auf dem Immobilienmarkt im Osten bei. Aufgrund der vielen leerstehenden Gebäude und Flächen konnten besonders attraktive und zukunftsfähige Bau- und Umbaumaßnahmen erfolgen. So wurde zum Beispiel Halle-Silberhöhe im Zuge des Stadtumbaus in eine Waldstadt mit zeitgemäßen Wohn- und Nutzungsangeboten umgewandelt. Die Wohnqualität erhöht sich mit derartigen Bauprojekten erheblich, was wiederum höhere Immobilienpreise nach sich zieht.

Berlin hat eine Inselstellung

Nach der Wende gab es in Berlin zahlreiche Immobilienschnäppchen: Es existierte Renovierungsstau und viel leerstehender Wohnraum. Doch in den vergangenen Jahren wandelte sich die Metropole im Osten rasant. Was die Immobilienpreise angeht, ist die Hauptstadt heute eine auffallend teure Insel mitten im Osten. Laut empirica nimmt Berlin im Großstadt-Ranking der Wohnungskaufpreise den sechsten Platz ein. Eine neu gebaute Eigentumswohnung kostet in der Hauptstadt heute demnach im Schnitt über 7.000 € pro Quadratmeter. Mit einem Eigentümeranteil von unter 20 Prozent liegt Berlin bei der Eigentümerquote der deutschen Bundesländer auf dem letzten Platz.

Bezüglich der Mietpreise rangiert Berlin im ersten Quartal 2022 mit durchschnittlich 14,91 €/qm auf Platz 4 der teuersten Städte – direkt nach München (19,58 €/qm), Frankfurt am Main (16,23€/qm) und Stuttgart (15,23€/qm).

Gibt es eine Immobilienblase im Osten?

Schnell steigende Immobilienpreise, enorm niedrige Zinsen – immer wieder wurde in den vergangenen Jahren das Platzen der sogenannten Immobilienblase vorausgesagt. Eine Immobilienblase entsteht, wenn die Wohnungen und Häuser auf dem Markt über Wert gehandelt werden. Damit die Blase platzt, müssen jedoch mehrere Faktoren zusammenkommen:

Preissteigerungen sind immer nur bis zu einem gewissen Punkt möglich. Sind beispielsweise Kaufinteressenten nicht mehr bereit, die veranschlagten hohen Preise zu zahlen, sinken sowohl die Nachfrage als auch die Preise. Dies kann zum

Beispiel eintreten, wenn sich die Kaufpreise zu sehr von den Mietpreisen entkoppeln und das Mieten auf lange Sicht günstiger und attraktiver ist. Oder auch, wenn die Zinsen steigen und die Kredite teurer und für viele in Kombination mit einem hohen Kaufpreis nicht mehr erschwinglich sind. Die Folge wäre ein Wertverlust der Immobilien.

Aktuell deuten deutschlandweit folgende Indizien auf ein baldiges Platzen der Immobilienblase hin:

- In wenigen Jahren stark angestiegene Preise
- Nach Bundesbank sind Immobilien bis zu 40 Prozent überbewertet
- Anstieg der Kaufpreise ist schneller als der Anstieg der Mietpreise
- Steigende Zinsen

Gegen einen großen Knall spricht allerdings ein wichtiger Punkt: Trotz der Befürchtungen verringerte sich die Nachfrage nach Wohneigentum selbst in der Corona-Krise nicht. Es bleibt zu erwarten, dass sie auch in den kommenden Jahren stabil bleibt.

In Ostdeutschland stiegen die Immobilienpreise zwar an, doch haben sie noch lange nicht das West-Niveau erreicht. Stärkere Preissteigerungen verzeichneten vor allem ostdeutsche Metropolen wie Berlin, Dresden, Leipzig und Chemnitz. Ländliche und strukturschwache Regionen können mit der Preisentwicklung in den Ost-Metropolen nicht mithalten. Die Frage, ob es eine Immobilienblase in Ostdeutschland gibt, lässt sich daher nicht pauschal beantworten. Sollte es zu einer Blase kommen und sie tatsächlich platzen, wird Ostdeutschland davon wohl nicht so stark betroffen sein wie Westdeutschland.

Was bringt die Zukunft?

Experten sind sich uneinig darüber, ob es in Deutschland eine Immobilienblase gibt und ob diese bald platzen wird. Aufgrund der aktuell sehr hohen Nachfrage ist ein rapides Sinken der Immobilienpreise nicht in Sicht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Preise künftig nicht mehr so rasant steigen werden wie bisher. Nach einer Analyse der Deutschen Bank aus dem Jahr 2021 sollen in einigen Metropolen wie Berlin die Immobilienpreise.